

Zirndorf

# VON POLL | Smartes Einfamilienhaus mit Swim Spa und sonniger Südterrasse

*Objektnummer: 25369053***360°-Rundgang**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**KAUFPREIS: 825.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 129,86 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 412 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25369053 - 90513 Zirndorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25369053 - 90513 Zirndorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	25369053
Wohnfläche	ca. 129,86 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2018
Stellplatz	2 x Carport

Kaufpreis	825.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Nutzfläche	ca. 48 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25369053 - 90513 Zirndorf

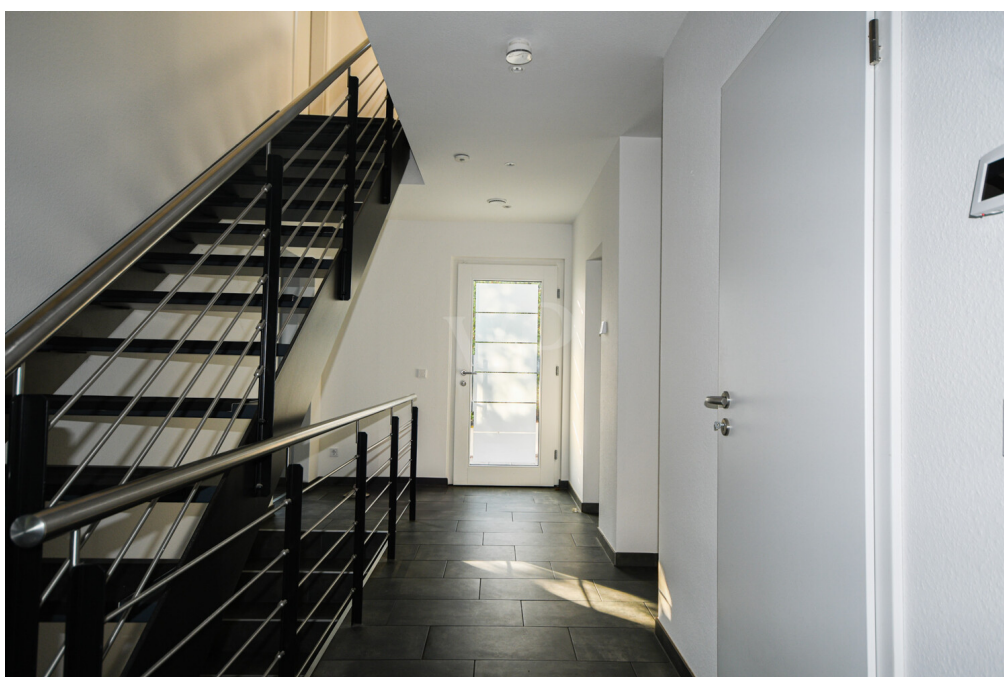
## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	19.02.2035
Befeuern	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	26.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2018

Objektnummer: 25369053 - 90513 Zirndorf

## Die Immobilie



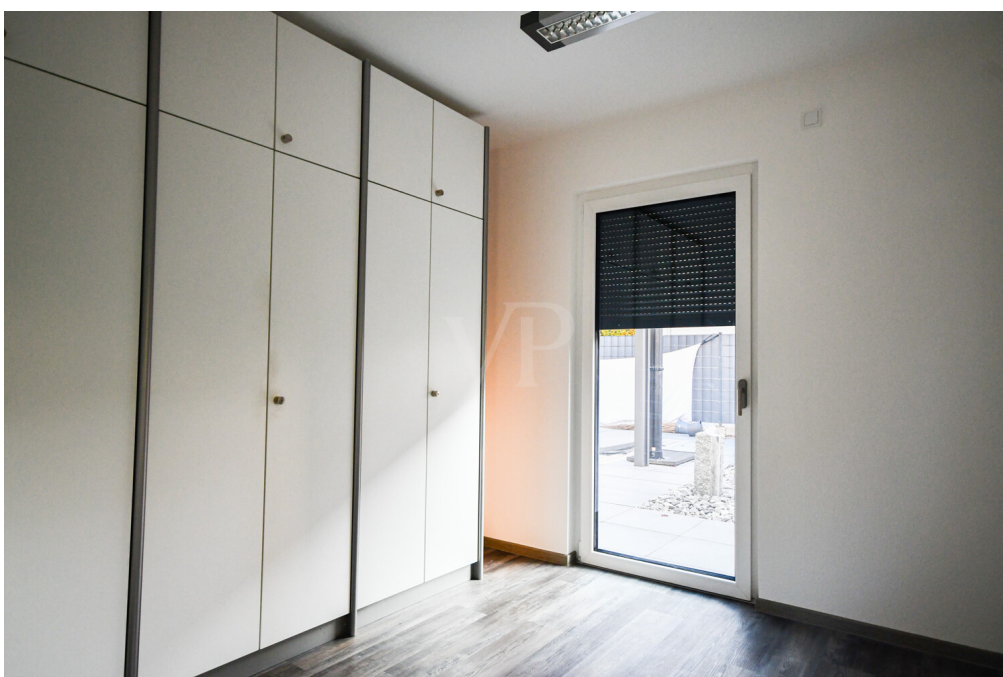
Objektnummer: 25369053 - 90513 Zirndorf

## Die Immobilie



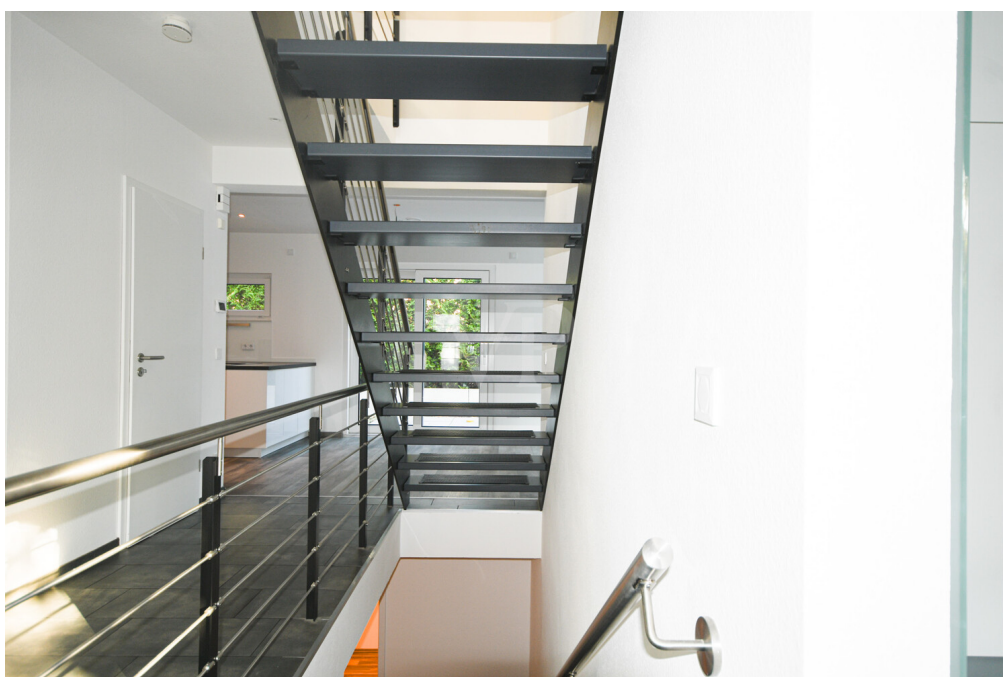
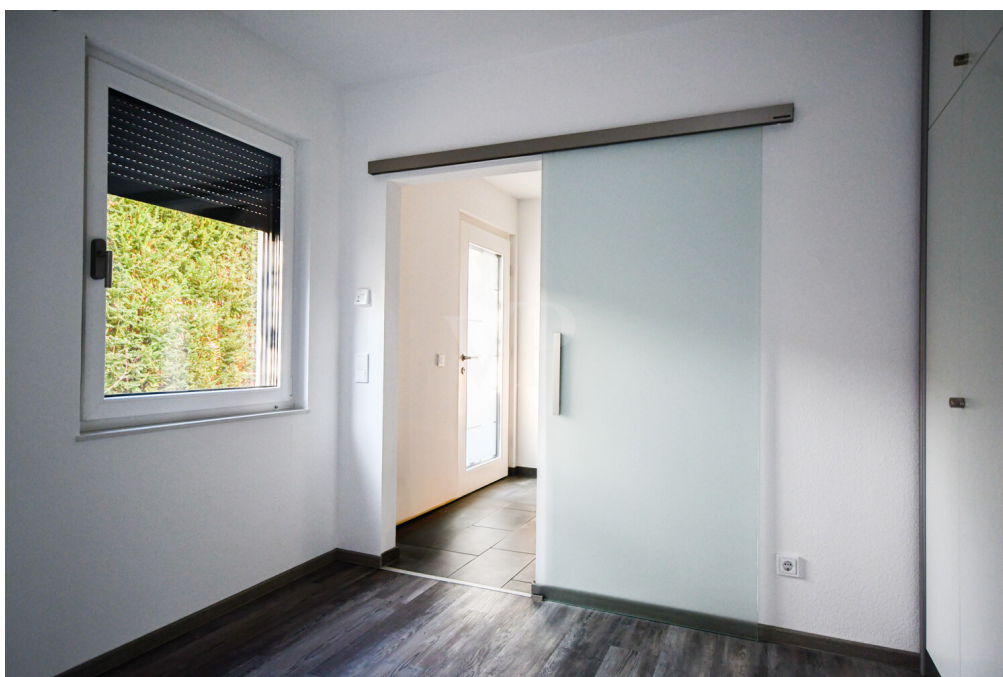
Objektnummer: 25369053 - 90513 Zirndorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369053 - 90513 Zirndorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369053 - 90513 Zirndorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369053 - 90513 Zirndorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369053 - 90513 Zirndorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369053 - 90513 Zirndorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369053 - 90513 Zirndorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369053 - 90513 Zirndorf

## Die Immobilie



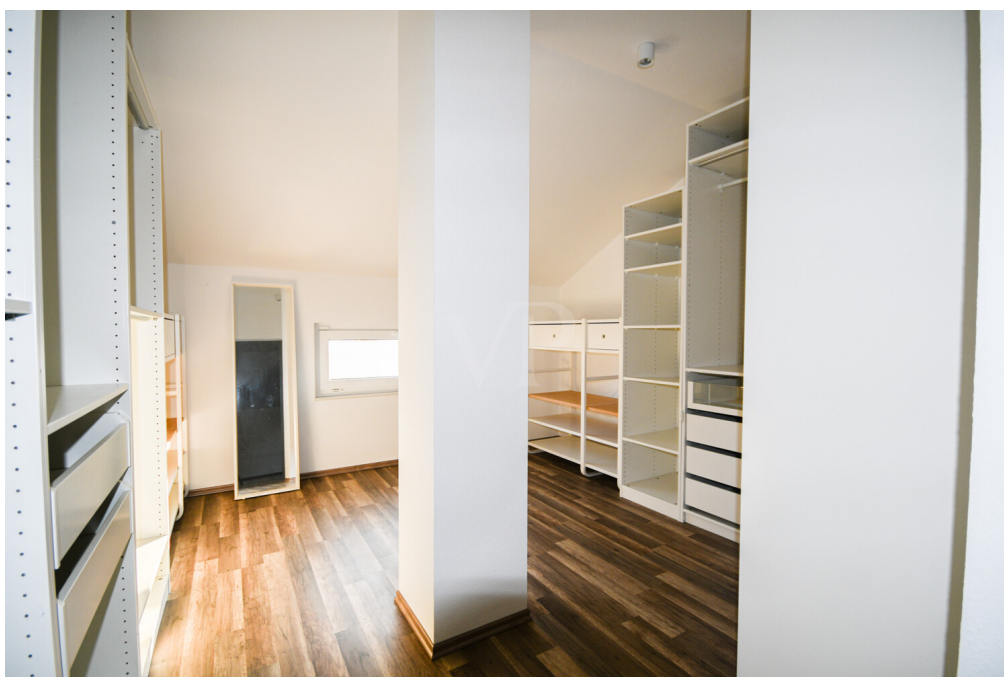
Objektnummer: 25369053 - 90513 Zirndorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369053 - 90513 Zirndorf

## Die Immobilie



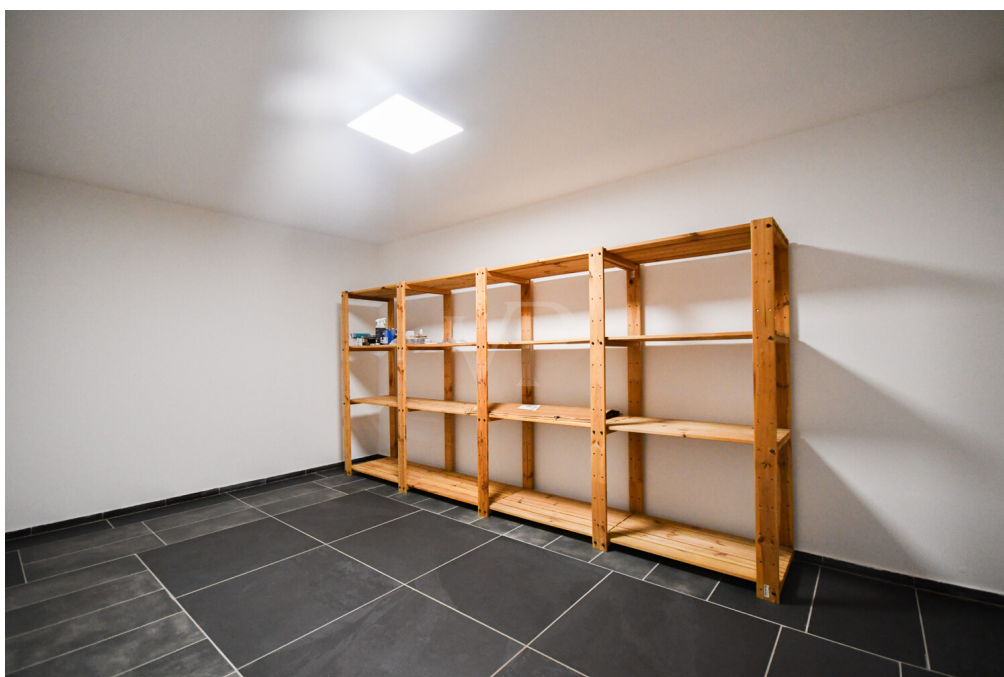
Objektnummer: 25369053 - 90513 Zirndorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369053 - 90513 Zirndorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369053 - 90513 Zirndorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369053 - 90513 Zirndorf

## Die Immobilie



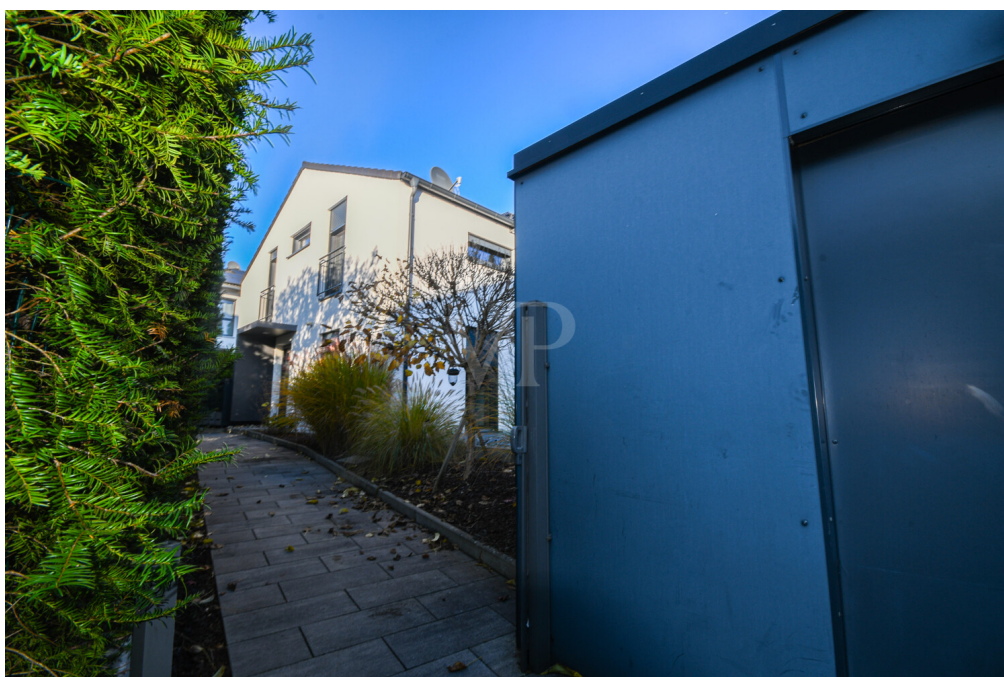
Objektnummer: 25369053 - 90513 Zirndorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369053 - 90513 Zirndorf

## Die Immobilie



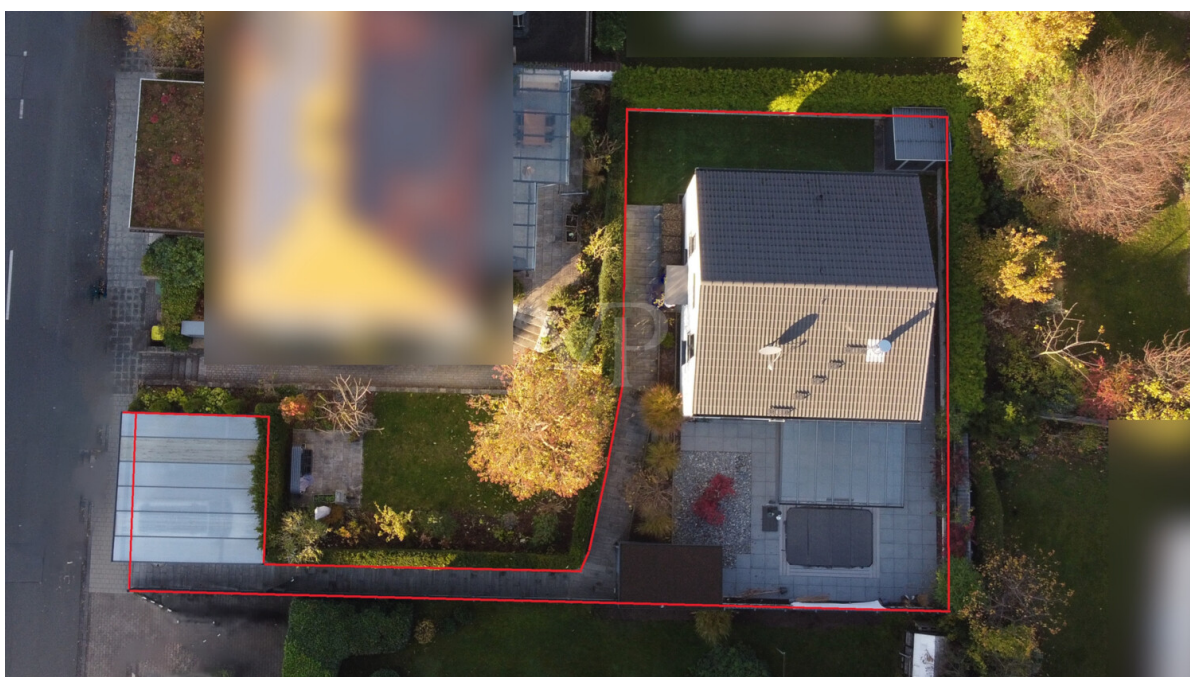
Objektnummer: 25369053 - 90513 Zirndorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369053 - 90513 Zirndorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369053 - 90513 Zirndorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369053 - 90513 Zirndorf

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN





Jürgen Maringer  
Geschäftsstelleninhaber

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0911 - 97 90 188 0**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com/fuerth](http://www.von-poll.com/fuerth)



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25369053 - 90513 Zirndorf

## Die Immobilie



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

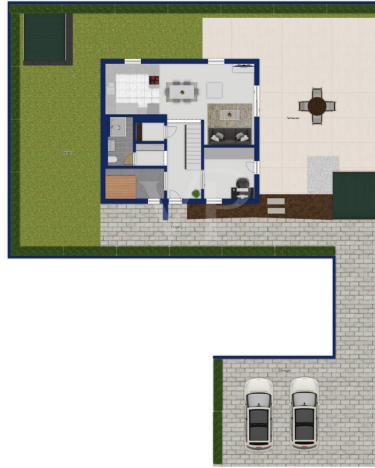
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)

Objektnummer: 25369053 - 90513 Zirndorf

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25369053 - 90513 Zirndorf

## Ein erster Eindruck

Hier geht es zur 360 ° Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/jAJz>

Dieses moderne Bien-Zenker Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 129,86 m<sup>2</sup> wurde im Jahr 2018 fertiggestellt und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 412 m<sup>2</sup>. Dank seiner gehobenen Ausstattungsqualität, seines neuwertigen Zustands und seiner durchdachten Raumaufteilung eignet sich die Immobilie hervorragend für Paare oder kleine Familien, die Wert auf eine hochwertige Bauweise und innovative Technik legen.

Bereits von außen überzeugt das Haus mit seiner soliden Architektur. Im Inneren erwartet Sie ein offenes Raumkonzept, das durch eine intelligente Aufteilung besticht. Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur hochwertigen, überdachten Südterrasse. Hier können Sie dank des elektronisch gesteuerten Sonnenschutzes viele entspannte Stunden im Freien genießen und haben zudem direkten Zugang zum Swim-Spa-Außenwhirlpool mit Gegenstromanlage – ein besonderes Highlight für jedes Fitness- und Wellnessprogramm.

Die moderne Einbauküche ist mit allen erforderlichen Elektrogeräten ausgestattet und bietet viel Stauraum sowie optimale Arbeitsflächen. Im Erdgeschoss befinden sich zudem ein zusätzliches Duschbad und eine Sauna, die sich bestens für erholsame Stunden nach einem langen Arbeitstag eignen.

Im Obergeschoss befinden sich zwei geräumige Schlafzimmer, die sich flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Das Badezimmer im Obergeschoss ist mit einem Fenster, einem WC, einer bodengleichen Dusche, einer Badewanne sowie einem Doppelwaschtisch ausgestattet und bietet somit höchsten Komfort für den Alltag. Dank der Deckenheizung im Erd- und Obergeschoss herrscht stets ein angenehmes Raumklima, das durch die hochwertigen Fußbodenbeläge unterstützt wird und dem Zuhause eine warmherzige Atmosphäre verleiht.

Das KfW-40-Effizienzhaus ist voll unterkellert. Der beheizte und ausgebaute Keller bietet zusätzlichen Wohn- oder Stauraum. Eine sparsame Luft-Wärmepumpe in Kombination mit moderner Dämmtechnik („Thermo-Wand“) sorgt für wirtschaftliches und nachhaltiges Heizen. Kunststoff-Isolierglasfenster mit elektrischen Rollos gewährleisten beste Energieeffizienz, Sicherheit und Komfort. Das Smart-Home-System „Loxone“ ermöglicht die zentrale Steuerung von Heizung, Beleuchtung, Rollos und weiteren Haustechnik-Komponenten per App oder Schalter.

Ein weiteres Plus sind die zwei Kfz-Carport-Stellplätze, die den Komfort bei An- und Abreise erhöhen.

Diese Immobilie verbindet hochwertige Ausstattung mit durchdachter Technik und bietet zahlreiche Extras, die den Alltag erleichtern. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst und entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten, die dieses moderne Einfamilienhaus Ihnen eröffnet. Für weitere Informationen oder einen individuellen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Hier geht's virtuel in Ihr neues Zuhause: <https://von-poll.com/tour/fuerth/jAJz>

Objektnummer: 25369053 - 90513 Zirndorf

## Ausstattung und Details

- -KFW 40 Effizienzhaus „Thermo-Wand“
- -voll unterkellert, beheizt und ausgebaut
- -sparsame Luft-Wärmepumpe
- -Kunststoff-Isolierglas-Fester mit elektrischen Rollos
- -Deckenheizung
- -hochwertige Fußbodenbeläge
- -modernes Bad mit Fenster, WC, Dusche und Badewanne und Doppelwaschtisch
- -weiteres Duschbad und Sauna im EG
- -komplette Einbauküche mit Elektroeinbaugeräten
- -hochwertig überdachte Süd-Terrasse mit Sonnenschutz
- -Smart Home „Loxone-System“
- -Swim Spa Außen-Whirlpool mit Gegenstromanlage
- -2 KFZ-Carport-Stellplätze vor dem Haus

Objektnummer: 25369053 - 90513 Zirndorf

## Alles zum Standort

Das neuwertige und hochwertig ausgestattete Einfamilienhaus befindet sich in guter, bevorzugter und ruhiger Lage, nur etwa 1 km vom Marktplatz dem Zentrum von Zirndorf entfernt. Kindergarten, Grundschulen, sowie die Zirndorfer Realschule befinden sich in naher Umgebung und sind bequem fußläufig erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist durch die „Südwesttangente“ und die Bundesstraßen B8 + B14 als sehr gut zu bezeichnen.

Auch die Anbindung ans öffentliche Nahverkehrsnetz ist durch die naheliegende Bus-Haltestellen „Lohengrinstraße“ (Bus-Linie 150) bzw. den 900 Meter km entfernten „Zirndorfer Bahnhof“ nahezu optimal.

Diverse Einkaufsmöglichkeiten, sowie alle Läden des täglichen Bedarfs sind ebenfalls gut zu erreichen.

Der Nürnberger „Albrecht-Dürer“- Flughafen ist 15 km bzw. nur 30 Autominuten entfernt.

Objektnummer: 25369053 - 90513 Zirndorf

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 26.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25369053 - 90513 Zirndorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

---

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)