

Zirndorf - Weiherhof

VON POLL | Einziehen & wohlfühlen: Energieeffizient wohnen mit zwei Balkonen

Objektnummer: 26369031

360°-Rundgang



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 750.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145,98 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

Auf einen Blick

Objektnummer	26369031	Kaufpreis	750.000 EUR
Wohnfläche	ca. 145,98 m ²	Wohnungstyp	Dachgeschoss
Etage	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon
Baujahr	2018		
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz		

Objektnummer: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergiebedarf	20.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.04.2029	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2018

Objektnummer: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

Die Immobilie



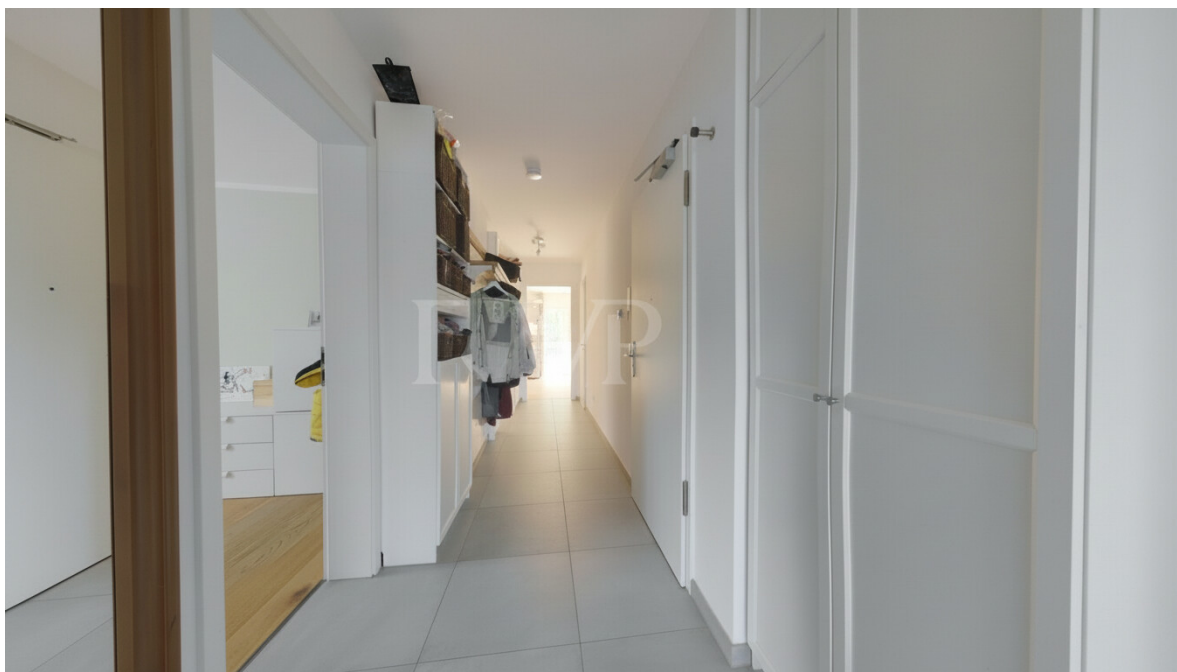
Objektnummer: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

Die Immobilie



Objektnummer: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

Die Immobilie



Objektnummer: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

Die Immobilie



Objektnummer: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

Die Immobilie



Objektnummer: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

Die Immobilie



Objektnummer: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

Die Immobilie



Objektnummer: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

Die Immobilie



Objektnummer: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

Die Immobilie



Objektnummer: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Sandra Maringer
Geschäftsstellenleiterin

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

Objektnummer: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

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: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

Ein erster Eindruck

Diese moderne 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung aus dem Jahr 2018 ist ein Zuhause für Menschen, die ruhig, komfortabel und mit einem besonderen Wohngefühl leben möchten. Das gepflegte Haus umfasst nur sechs Parteien und wird ausschließlich von Eigentümern bewohnt.

Schon der Zugang überzeugt: Durch die Hanglage betreten Sie das Gebäude bequem auf Kellerebene und erreichen die Wohnung direkt und barrierefrei mit dem Aufzug. So genießen Sie die Ruhe einer Dachgeschosswohnung, ohne auf Komfort im Alltag verzichten zu müssen.

Der helle Wohn- und Essbereich mit offener Küche bildet das Herzstück der Wohnung. Hier entsteht ein Ort für gemeinsame Abende, entspanntes Kochen und echtes Ankommen. Die Einbauküche mit modernen Geräten ist bereits im Kaufpreis enthalten und wird durch einen angrenzenden Speiseraum ideal ergänzt. Besonders praktisch sind die in der Küche integrierten Stauflächen unter den Dachschrägen, die den Raum optimal nutzen. Von Wohnbereich, Essbereich und Küche gelangen Sie direkt auf die ca. 22 m² große Westterrasse.

Drei weitere Zimmer bieten Freiraum für Ihre persönliche Lebensplanung: Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Vom Gästezimmer und Kinderzimmer aus ist die ebenfalls ca. 22 m² große Ostterrasse erreichbar.

Auch technisch ist die Wohnung zeitgemäß ausgestattet: Der niedrige Energiekennwert, die Fußbodenheizung sowie eine dezentrale Lüftungsanlage sorgen für ein angenehmes und effizientes Wohnklima. In der Küche ist die Lüftung zudem separat steuerbar – ein praktisches Detail, das den Wohnkomfort zusätzlich erhöht. Sämtliche Fenster, einschließlich der Dachflächenfenster, sind mit elektrischen Rollläden beziehungsweise elektrischen Jalousien ausgestattet und zudem Smarthome-fähig.

Auch im Alltag ist an vieles gedacht: eigener Kellerraum mit Strom & Licht, Fahrradkeller sowie ein Waschmaschinenraum mit zwei Anschlüssen. Zwei Stellplätze runden das Angebot ab: ein Außenstellplatz und ein Carportstellplatz mit Steckdose.

Diese Wohnung verbindet Helligkeit, Ruhe, Energieeffizienz und barrierearmen Komfort mit vielen durchdachten Details. Ein Zuhause, das nicht nur praktisch überzeugt, sondern sich vom ersten Moment an richtig anfühlt.

Objektnummer: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

Ausstattung und Details

Massivbauweise mit Kalksandstein und Hanfdämmung

Energetische Bauweise

Luft-Wasser-Wärmepumpe

Fußbodenheizung in allen Wohnräumen

Kunststofffenster mit Aluminium-Außenschale

3-fach-Isolierverglasung

Alle Rollläden sind elektrisch und Smarthome-fähig

Alle Dachflächenfenster mit Außenrollos

Dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und in der Wohnung steuerbar

Zusätzliche Lüftung in der Küche separat steuerbar

Hochwertige Wohnungseingangstüren mit Sicherheitsausstattung

Innentüren mit CPL-Oberfläche

Fliesenbelag in Bad und WC

Badezimmer mit bodengleicher Dusche

Balkon / Terrasse mit Außensteckdose und Außenbeleuchtung

Aufzugsanlage für 8 Personen

Kellerabteil zur Wohnung mit Strom und Licht

Fahrrad- / Kinderwagenraum

Waschraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner

Gemeinschaftlicher Müll- und Fahrradraum

Objektnummer: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

Alles zum Standort

Zirndorf-Weiherhof zählt zu den besonders gefragten Wohnlagen im Stadtgebiet von Zirndorf und überzeugt durch die gelungene Verbindung aus ruhigem, naturnahem Wohnen und der unmittelbaren Nähe zur Metropolregion Nürnberg. Die gewachsene Umgebung mit gepflegter Wohnbebauung und angenehmer Nachbarschaft vermittelt eine hohe Wohn- und Lebensqualität in einem harmonischen Umfeld.

Die Infrastruktur des Standorts ist hervorragend ausgebaut: Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Apotheken sowie zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in komfortabler Nähe und sorgen für ein hohes Maß an Alltagstauglichkeit. Ergänzt wird dies durch eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie schnelle Verbindungen nach Nürnberg, Fürth und in die umliegenden Regionen.

Darüber hinaus bietet die Lage vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen schaffen einen hohen Erholungswert und unterstreichen den naturnahen Charakter des Wohnumfelds. Gleichzeitig laden Cafés, Restaurants und weitere Angebote in der Umgebung zum Verweilen und Genießen ein.

Die Kombination aus ruhiger Wohnatmosphäre, guter Infrastruktur und ausgezeichneter Verkehrsanbindung macht Zirndorf-Weiherhof zu einem besonders attraktiven Wohnstandort mit langfristiger Wohnqualität und hoher Wertbeständigkeit.

Objektnummer: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

Sonstige Angaben

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 Handelsregisterauszugs, 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: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

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