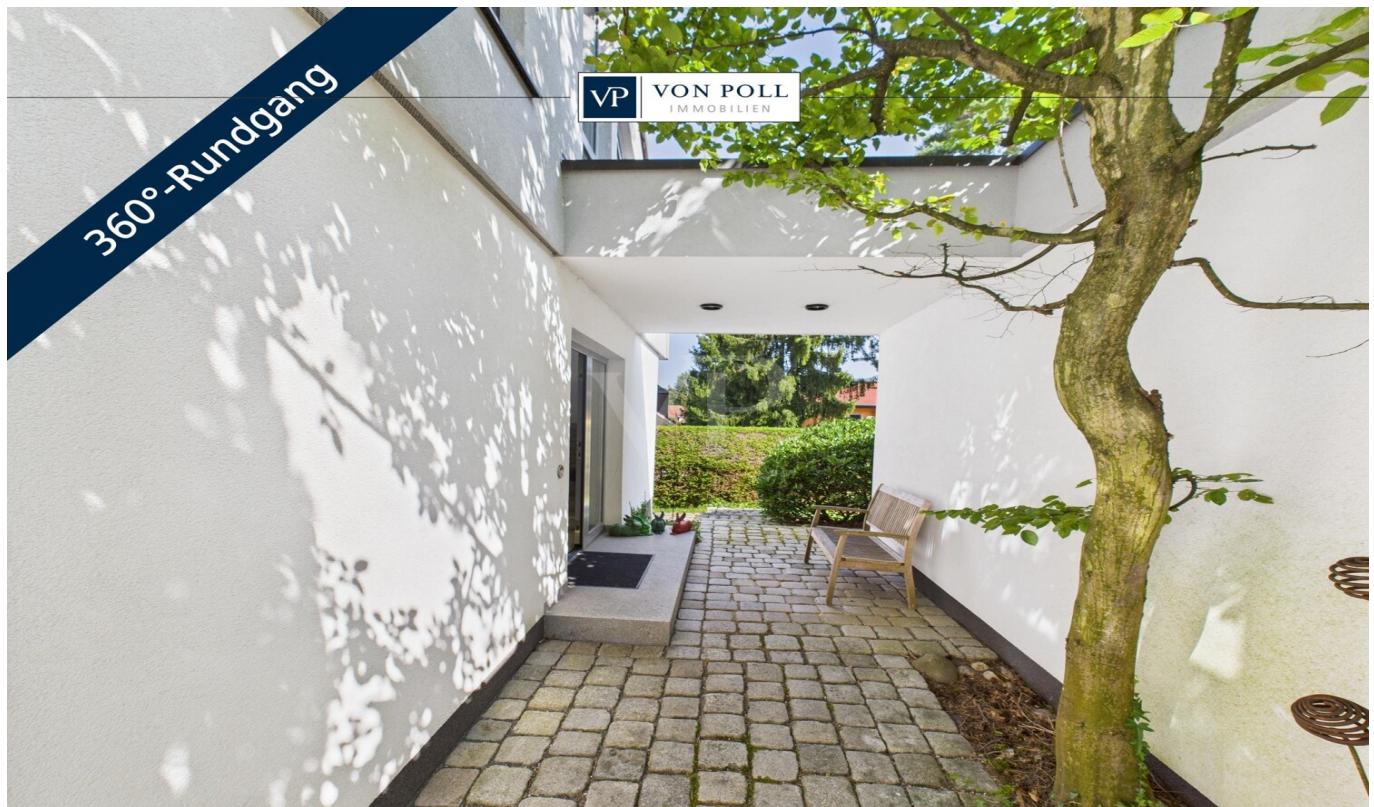


Zirndorf – Weiherhof

Family bliss in a prime location - Zirndorf-Weiherhof

Property ID: 25021060



PURCHASE PRICE: 950.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 215 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 822 m²

Property ID: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

At a glance

Property ID	25021060	Purchase Price	950.000 EUR
Living Space	ca. 215 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2000
Rooms	6	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	5	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen
Year of construction	1978		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	139.50 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	11.09.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1978

Property ID: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

The property



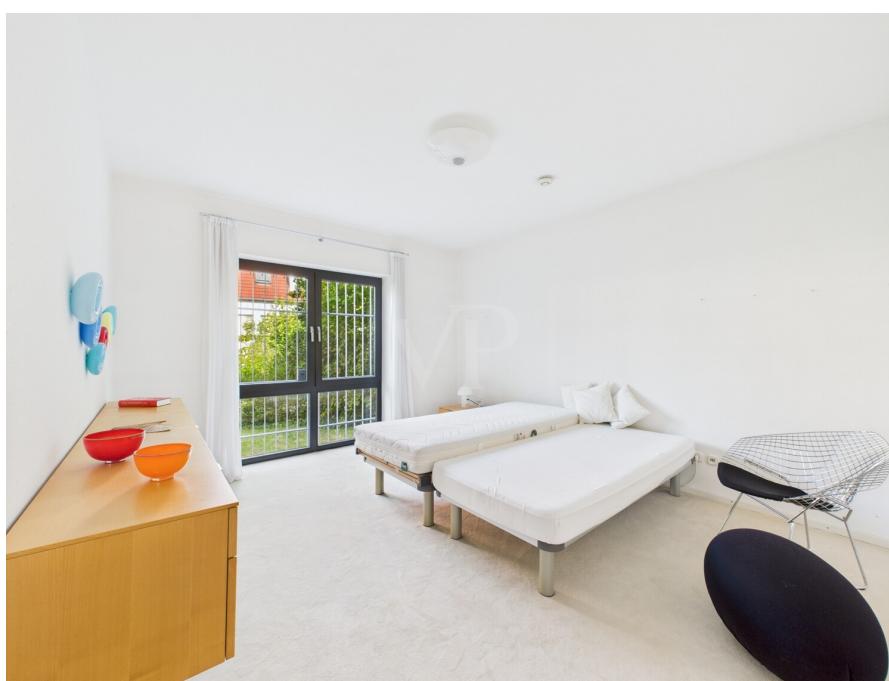
Property ID: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

The property



Property ID: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

The property



Property ID: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

The property



Property ID: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

The property



Property ID: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

The property



Property ID: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

The property



Property ID: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

The property



Property ID: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

The property



Property ID: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

The property



VP | VON POLL
IMMOBILIEN

Gern schicken
wir Ihnen die
Grundrisse
dieser
Immobilie zu.

www.von-poll.com/nuernberg



Property ID: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

The property



Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0911 - 748 999 50

Partner-Shop Nürnberg | Tetzlgasse 15 | 90403 Nürnberg | nuernberg@von-poll.com | www.von-poll.com/nuernberg



Immobilienbewertung – *exklusiv, professionell* und kostenfrei.

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie. Geben Sie einfach die Eckdaten Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine kostenfreie Marktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.
T: 0911 - 748 999 50
nuernberg@von-poll.com



www.home.von-poll.com



Property ID: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

The property

VP | VON POLL
FINANCE

**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**



www.von-poll.com/finanzieren



Property ID: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

A first impression

This well-maintained detached house, built in 1978, offers approximately 215 m² of living space on a generous plot of around 822 m², providing ample room for individual living dreams. The clever layout makes it ideal for families, couples needing extra space, or use as a two-family home. On the ground floor, you are welcomed by a spacious, light-filled living and dining area. Large windows create a bright and inviting atmosphere, while the adjoining terrace, with its pleasant shaded area, invites you to relax. The garden, with its shady trees, offers a variety of recreational opportunities for children and adults alike. The kitchen is directly connected to the living area, allowing the cook to easily participate in family life. A total of six rooms are available, including five bedrooms, which can also be used as offices, guest rooms, or hobby rooms. The three bathrooms are cleverly distributed throughout the living areas, ensuring a high level of comfort. A practical laundry chute in the master bedroom makes everyday life easier. In the basement, a spacious cellar with a bathroom awaits your creative ideas – whether a workshop, gym, sauna, or hobby area. The large double garage offers space for two vehicles as well as additional storage for bicycles and garden equipment. The ground and upper floors are heated by modern underfloor heating, ensuring comfortable warmth in all rooms. The last comprehensive renovation was carried out in 2000, giving the house a well-maintained and contemporary feel.

Property ID: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

Details of amenities

- Einbauküche
- Doppelgarage
- bodentiefe Fenster
- Badezimmer mit Fenstern
- Wäscheabwurfschacht
- 6 Zimmer, flexibel nutzbar
- schattige, große Terrasse
- Garten mit Baumbestand
- vielseitig nutzbare Kellerräume
- als Zweifamilienhaus nutzbar
- heller, offener Wohn- und Essbereich
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss und Obergeschoß

Property ID: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

All about the location

Weiherhof, ein bevorzugter Ortsteil der Stadt Zirndorf, zählt zu den gefragten Wohnlagen in der Region Fürth. Der Stadtteil zeichnet sich durch eine ruhige, grüne Umgebung, eine gepflegte Nachbarschaft und nur wenig Verkehr aus. Diese Kombination schafft ein sicheres, entspanntes Wohngefühl und macht den Stadtteil besonders attraktiv für Familien, Paare und alle, die Wert auf hohe Wohnqualität und Erholung legen.

Die Infrastruktur ist hervorragend. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für kurze Wege im Alltag. Die S-Bahn-Station Weiherhof bietet eine schnelle und direkte Verbindung nach Fürth und Nürnberg und macht den Stadtteil auch für Berufspendler sehr interessant.

Freizeit und Erholung liegen direkt vor der Haustür. Der angrenzende Stadtwald lädt zu Spaziergängen, Joggingrunden und Radtouren ein, während die zahlreichen Spielplätze und Sportanlagen abwechslungsreiche Möglichkeiten für Kinder und Erwachsene bieten. Besonders familienfreundlich ist auch die Nähe zum Playmobil FunPark, der nur wenige Minuten entfernt liegt. Grünflächen, ruhige Straßen und die naturnahe Umgebung tragen insgesamt zu einem hochwertigen Wohnumfeld bei, das Lebensqualität, Sicherheit und Erholung perfekt verbindet.

Property ID: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 139.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Tizian Grimm

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg
Tel.: +49 911 – 74 89 99 50
E-Mail: nuernberg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com