

Zirndorf

VON POLL | Charmantes Renovierungsprojekt: Vermietetes EFH in zentraler Stadtlage

Property ID: 23369059



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 459.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 127,73 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 391 m²

Property ID: 23369059 - 90513 Zirndorf

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

Property ID: 23369059 - 90513 Zirndorf

At a glance

Property ID	23369059	Purchase Price	459.000 EUR
Living Space	ca. 127,73 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Needs renovation
Available from	According to the arrangement	Construction method	Solid
Rooms	4	Usable Space	ca. 0 m ²
Bedrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	2		
Year of construction	1985		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 23369059 - 90513 Zirndorf

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	OEL	Final energy consumption	157.80 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	26.02.2033	Energy efficiency class	E
Power Source	Oil		

Property ID: 23369059 - 90513 Zirndorf

The property



Property ID: 23369059 - 90513 Zirndorf

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN

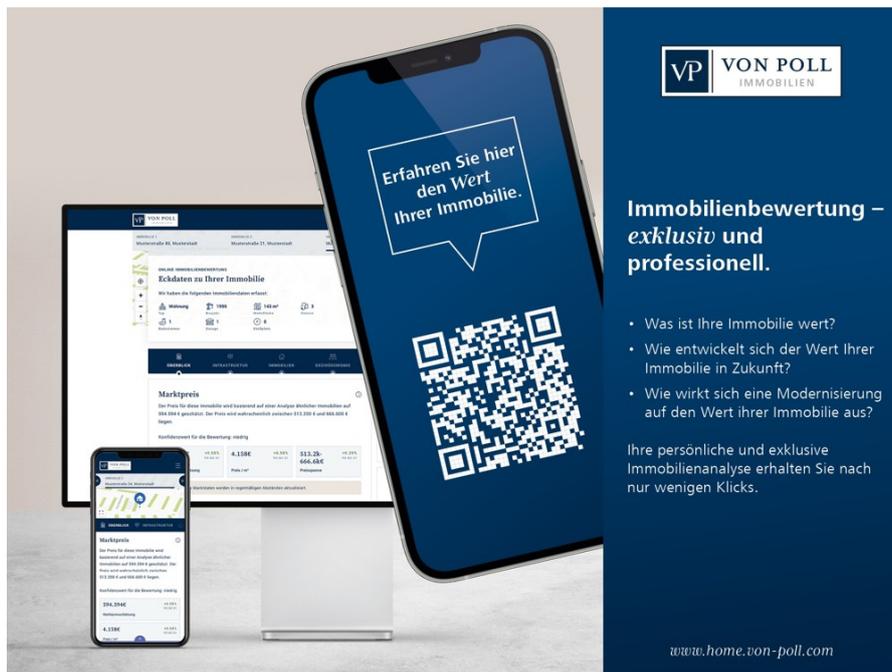
Jürgen Maringer - Geschäftsstelleninhaber
Sarah Eckert - Immobilienberaterin

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

Property ID: 23369059 - 90513 Zirndorf

The property



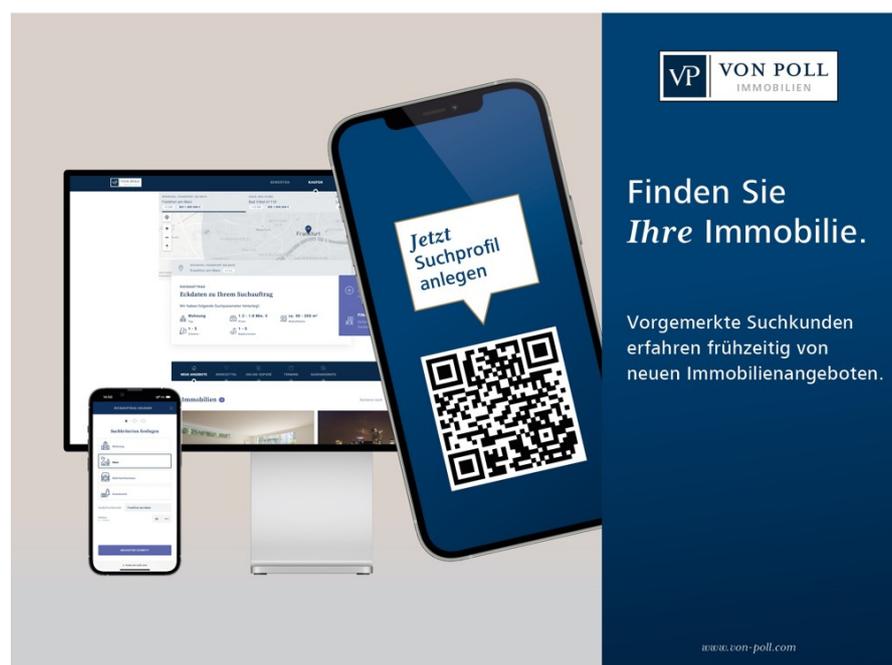
VP VON POLL
IMMOBILIEN

**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



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

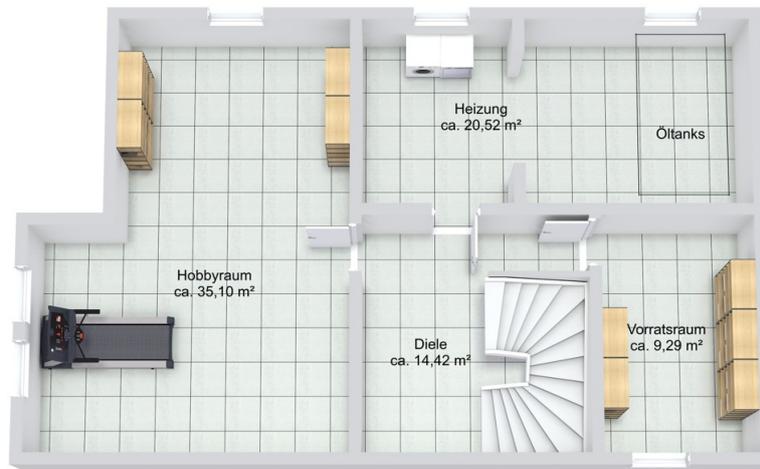
Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 23369059 - 90513 Zirndorf

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 23369059 - 90513 Zirndorf

A first impression

Dieses schöne Einfamilienhaus besticht durch seine ideale Lage, große Räume und eine optimal durchdachte Raumaufteilung, die es zu einem perfekten Zuhause für Familien macht. Beim Betreten des Hauses im Erdgeschoss erwartet Sie ein geräumiger Eingangsbereich, an den sich die Küche und ein helles Wohn-/Esszimmer anschließen. Das Schlafzimmer mit eigenem Bad en Suite dient als komfortabler Rückzugsort für die Eltern. Ein Gäste-WC rundet das Erdgeschoss ab. Im Obergeschoss begeistern zwei großzügige (Kinder-)Zimmer, eines davon mit einer charmanten Loggia nach Osten. Ein zusätzliches Duschbad auf dieser Etage sorgt für den nötigen Komfort. Der eigene Garten komplettiert das wunderschöne Haus mit viel Platz für Spiel und Spaß im Freien. Nach Südosten ausgerichtet können Sie hier viele Sonnenstunden genießen. Der überdachte Freisitz ist direkt vom Esszimmer aus zugänglich. Das Haus ist voll unterkellert und bietet somit zusätzlichen Stauraum. Die vorhandene Einzelgarage inkl. Stellplatz auf dem Garagenvorhof ist im Kaufpreis inbegriffen. Alle Einrichtungen/Installationen des Hauses sind funktionstüchtig. Dennoch ist zu beachten, dass die Einbauten fast ausschließlich aus dem Baujahr stammen und somit Sanierungsbedarf besteht. Das Haus ist seit Beginn kontinuierlich an dieselbe Person vermietet, die bereits über einen möglichen Auszug informiert ist. Die Kaltmiete beträgt aktuell ca. 1.100,- €.

Property ID: 23369059 - 90513 Zirndorf

Details of amenities

- überdachter Freisitz
- Loggia
- Außenrollos
- zwei Bäder
- voll unterkellert
- Spitzboden (nicht zugänglich)
- Einzelgarage

Bekannte Mängel:

- BEHOBENER (durch Fachkräfte) Wasserschaden Bad OG, ca. 2011
- (Setz)Risse

Property ID: 23369059 - 90513 Zirndorf

All about the location

Zirndorf bietet eine hohe Lebensqualität und ist vor allem für Familien ein begehrter Wohnort in unserer Region. Die Immobilie befindet sich in einer zentralen Lage unweit der Zirndorfer Altstadt entfernt und ist von gepflegten Einfamilienhäusern umgeben. Es ist eine Auswahl an Kindergärten und (weiterführenden) Schulen in fußläufiger Nachbarschaft vorhanden. Ebenso bieten sich Ihnen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und eine abwechslungsreiche Gastronomie-Szene. Den Bahnhof Zirndorf erreichen Sie zu Fuß in weniger als zehn Minuten, sodass Sie optimal an den öffentlichen Nahverkehr angebunden sind und Ihre Ziele zügig und bequem erreichen. Die nahegelegene Autobahn A73/Südwesttangente ermöglicht Ihnen eine schnelle Anbindung in alle Richtungen. Als grüne Lunge ist der Zirndorfer Stadtwald mit der bekannten Alten Veste nur ca. 15 Gehminuten entfernt. Damit bietet sich Ihnen eine perfekte Mischung aus Natur, Ruhe und einer guten städtischen Infrastruktur.

Property ID: 23369059 - 90513 Zirndorf

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.2.2033. Endenergieverbrauch beträgt 157.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Property ID: 23369059 - 90513 Zirndorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jürgen Maringer

Gustavstraße 35 Fürth
E-Mail: fuerth@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com