

Zirndorf

# VON POLL | Smart detached house with swim spa and sunny south-facing terrace

*Property ID: 25369053*

360°-Rundgang

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PURCHASE PRICE: 825.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 129,86 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 412 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25369053 - 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: 25369053 - 90513 Zirndorf**

## At a glance

Property ID	25369053	Purchase Price	825.000 EUR
Living Space	ca. 129,86 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Like new
Rooms	4	Usable Space	ca. 48 m <sup>2</sup>
Bedrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen
Bathrooms	2		
Year of construction	2018		
Type of parking	2 x Car port		

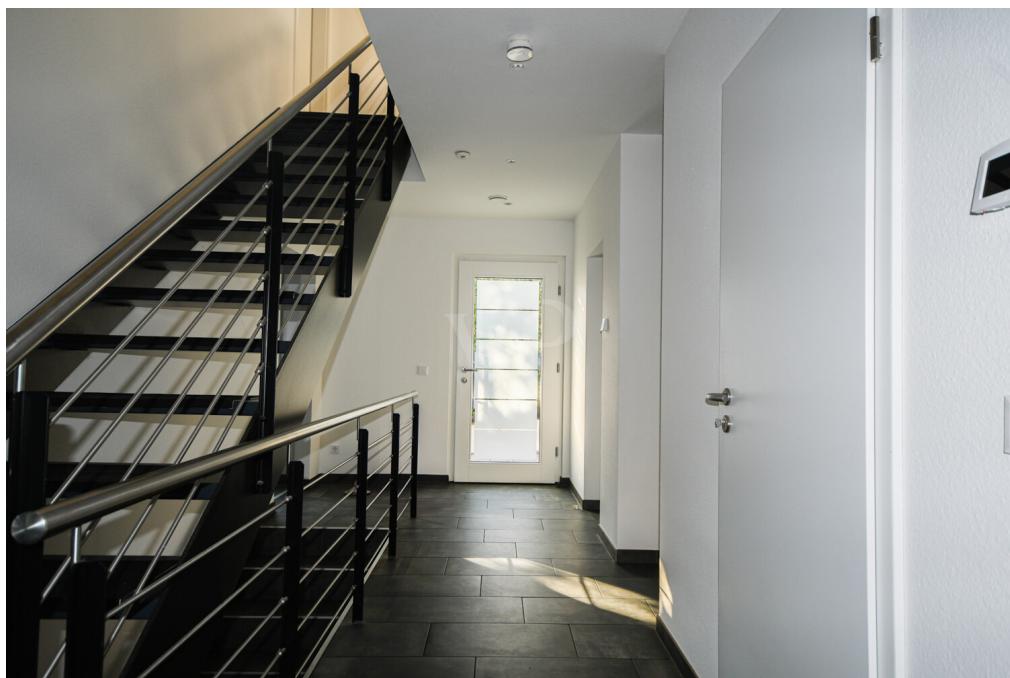
Property ID: 25369053 - 90513 Zirndorf

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Electricity	Final Energy Demand	26.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	19.02.2035	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2018

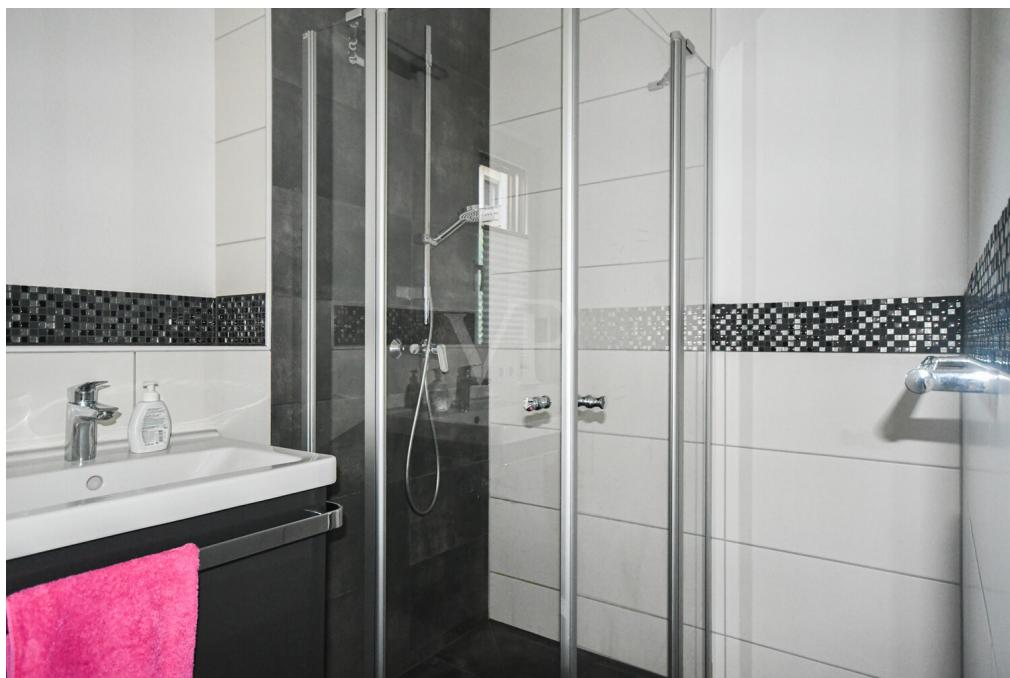
Property ID: 25369053 - 90513 Zirndorf

## The property



Property ID: 25369053 - 90513 Zirndorf

## The property



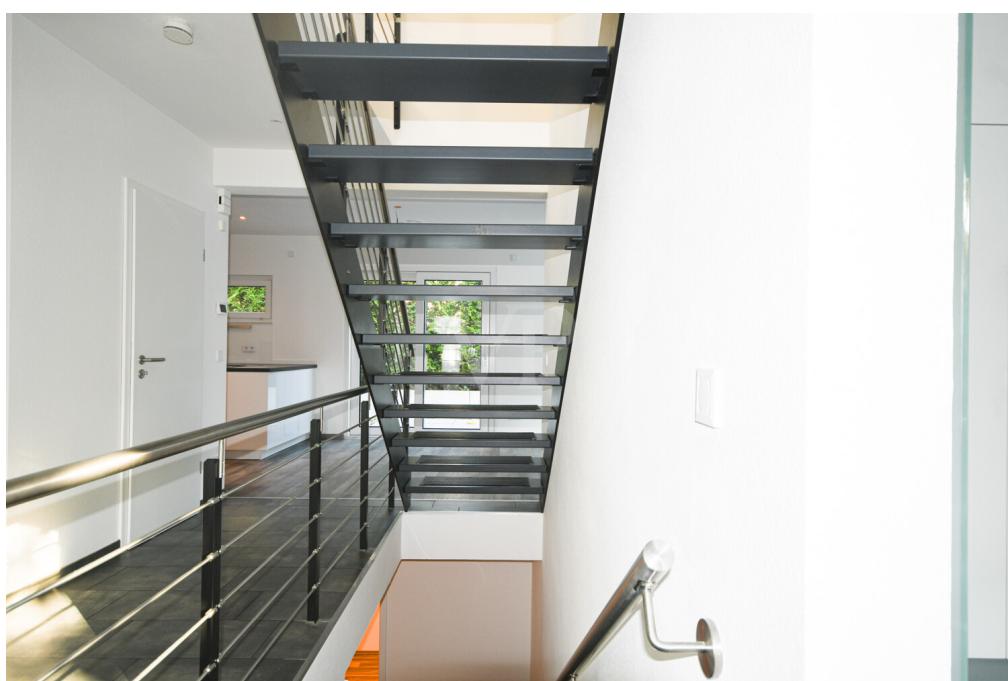
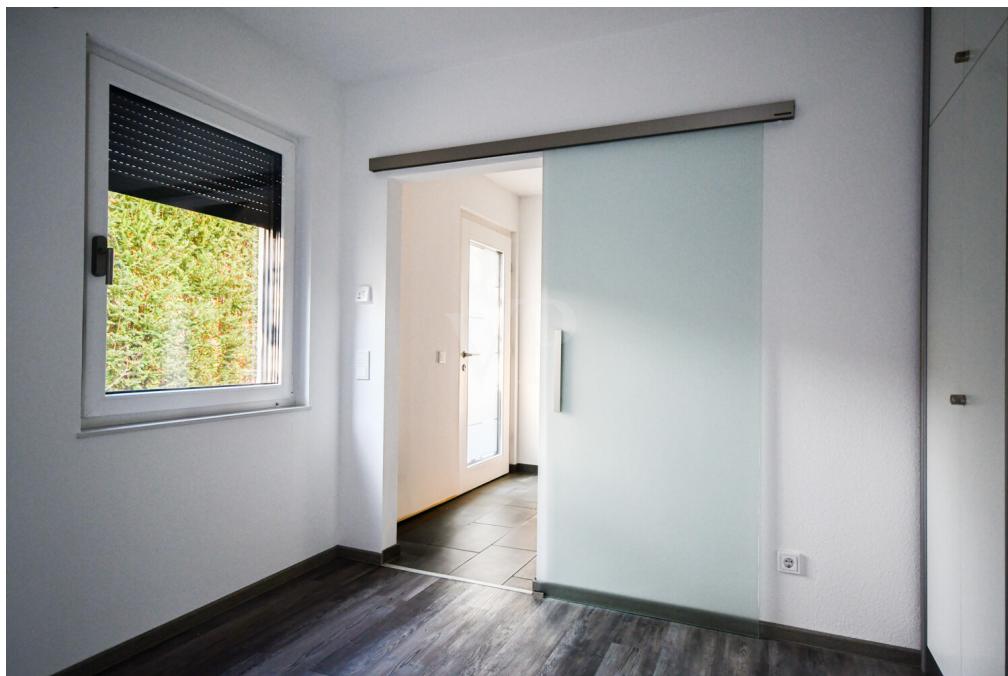
Property ID: 25369053 - 90513 Zirndorf

## The property



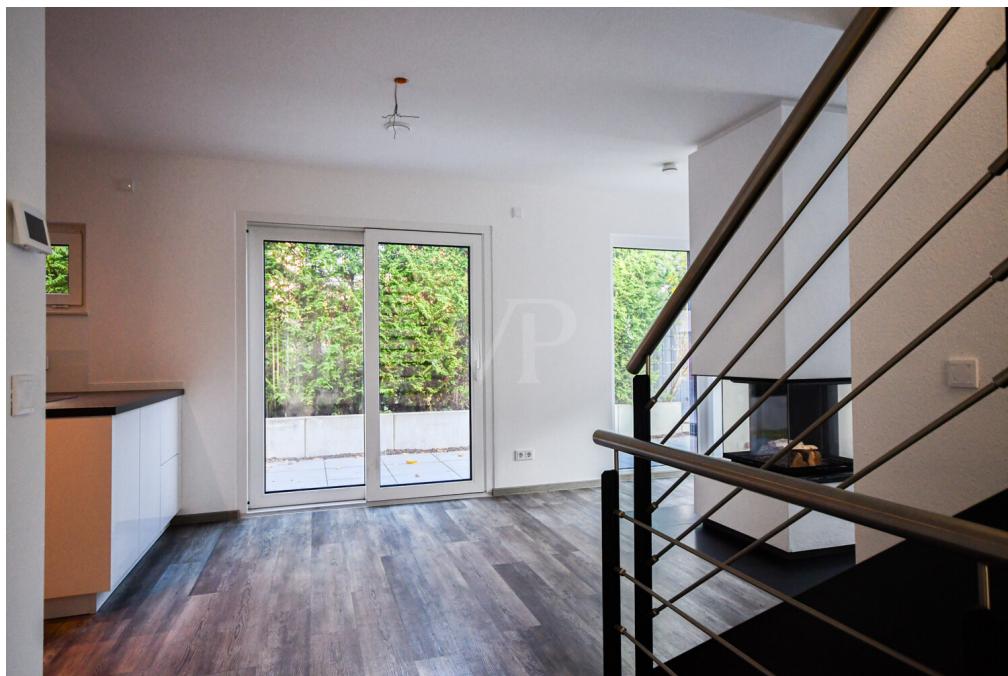
Property ID: 25369053 - 90513 Zirndorf

## The property



Property ID: 25369053 - 90513 Zirndorf

## The property



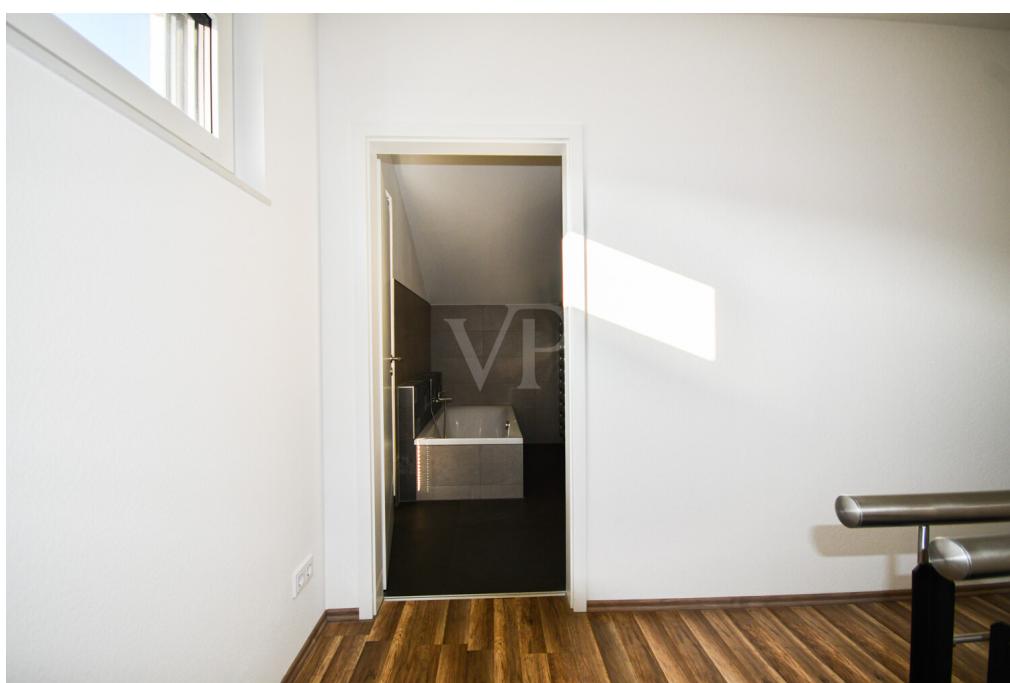
Property ID: 25369053 - 90513 Zirndorf

## The property



Property ID: 25369053 - 90513 Zirndorf

## The property



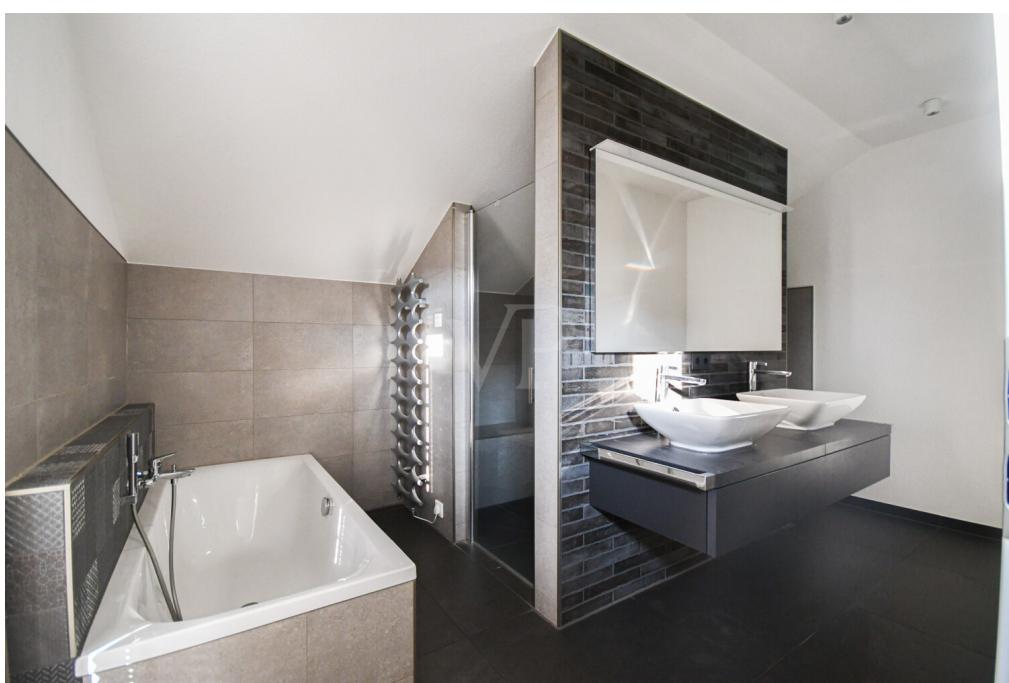
Property ID: 25369053 - 90513 Zirndorf

## The property



Property ID: 25369053 - 90513 Zirndorf

## The property



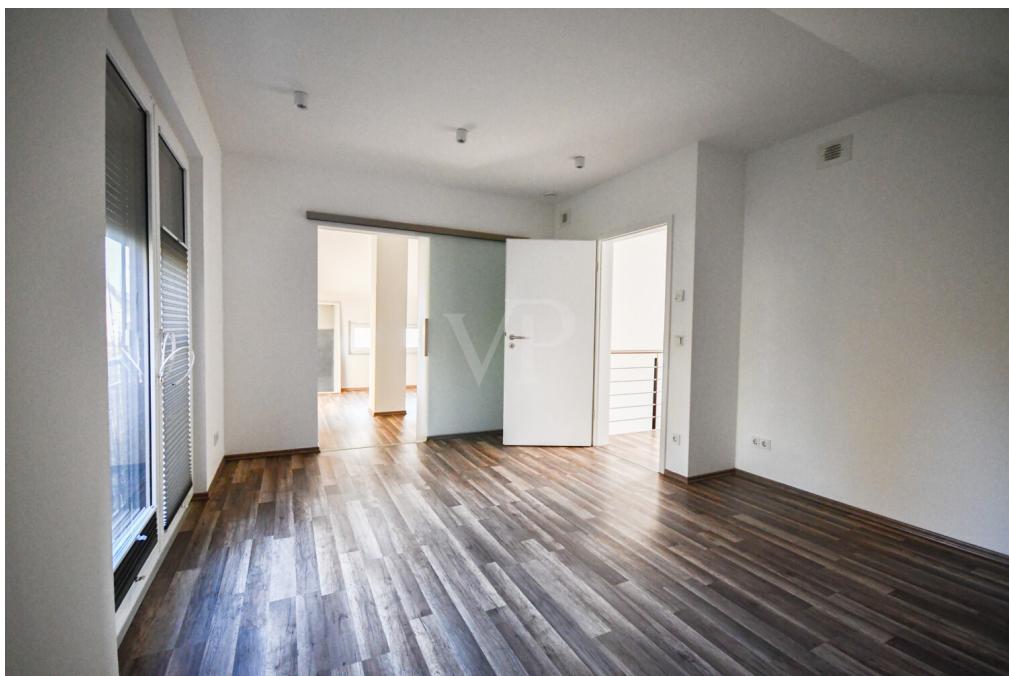
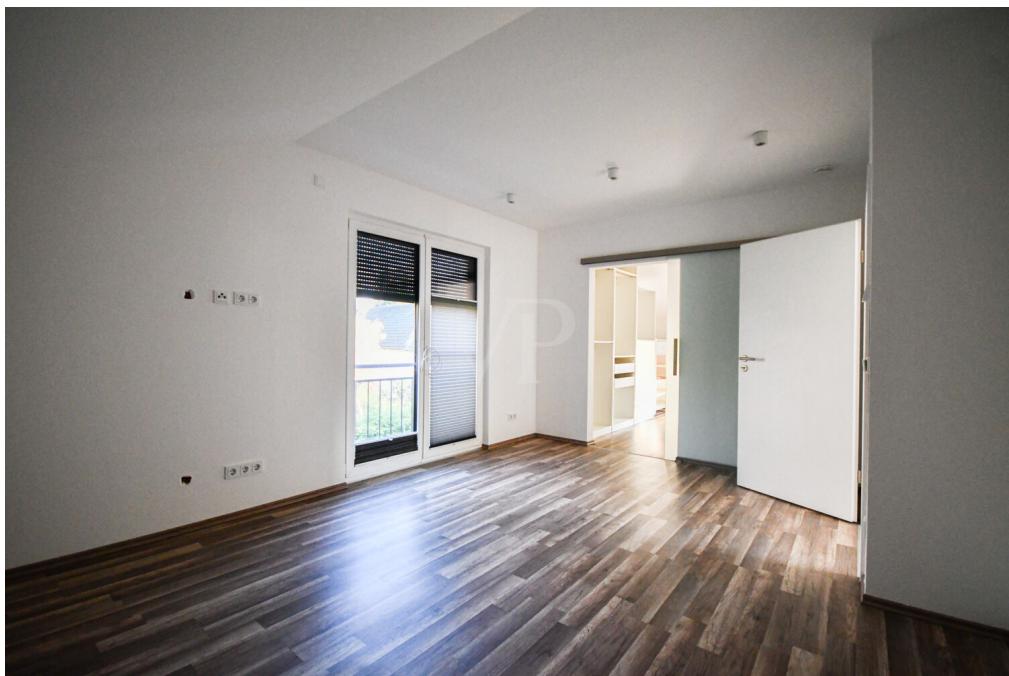
Property ID: 25369053 - 90513 Zirndorf

## The property



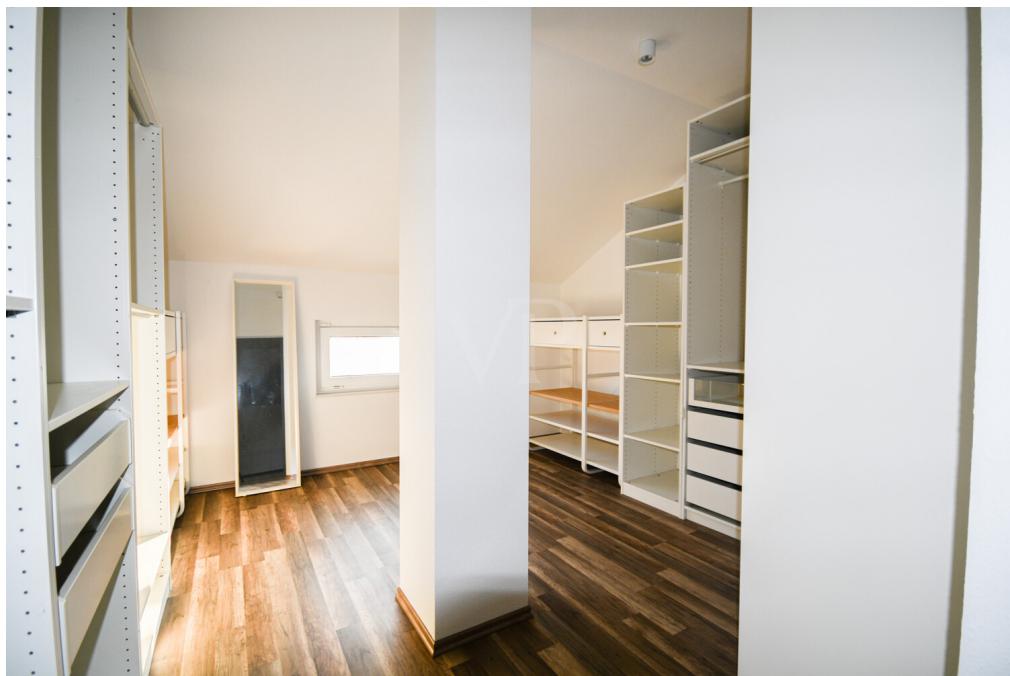
Property ID: 25369053 - 90513 Zirndorf

## The property



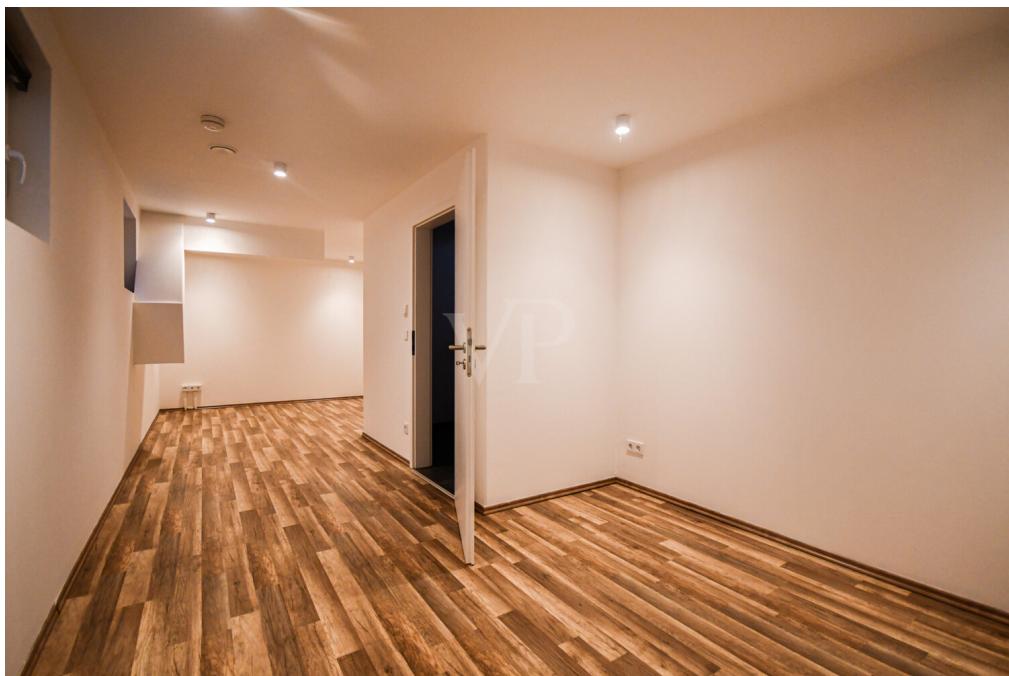
Property ID: 25369053 - 90513 Zirndorf

## The property



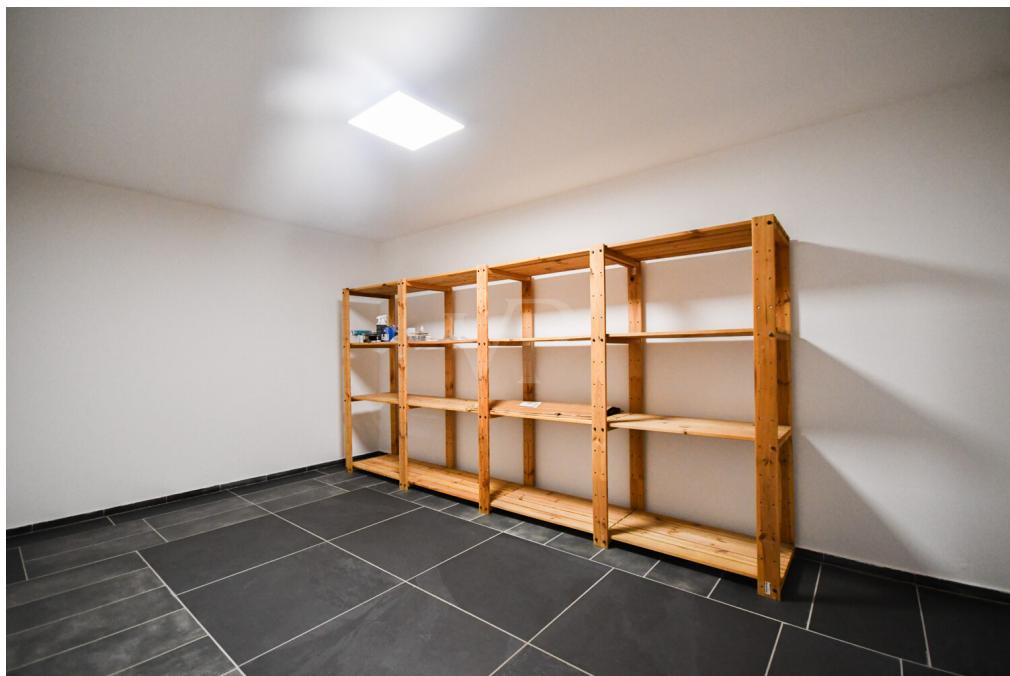
Property ID: 25369053 - 90513 Zirndorf

## The property



Property ID: 25369053 - 90513 Zirndorf

## The property



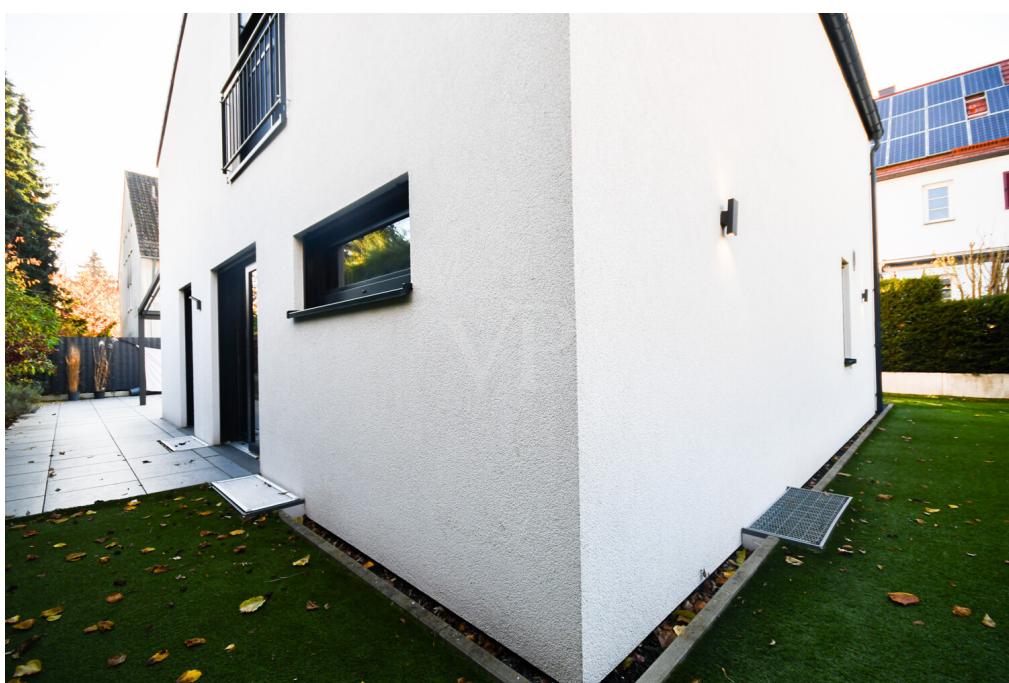
Property ID: 25369053 - 90513 Zirndorf

## The property



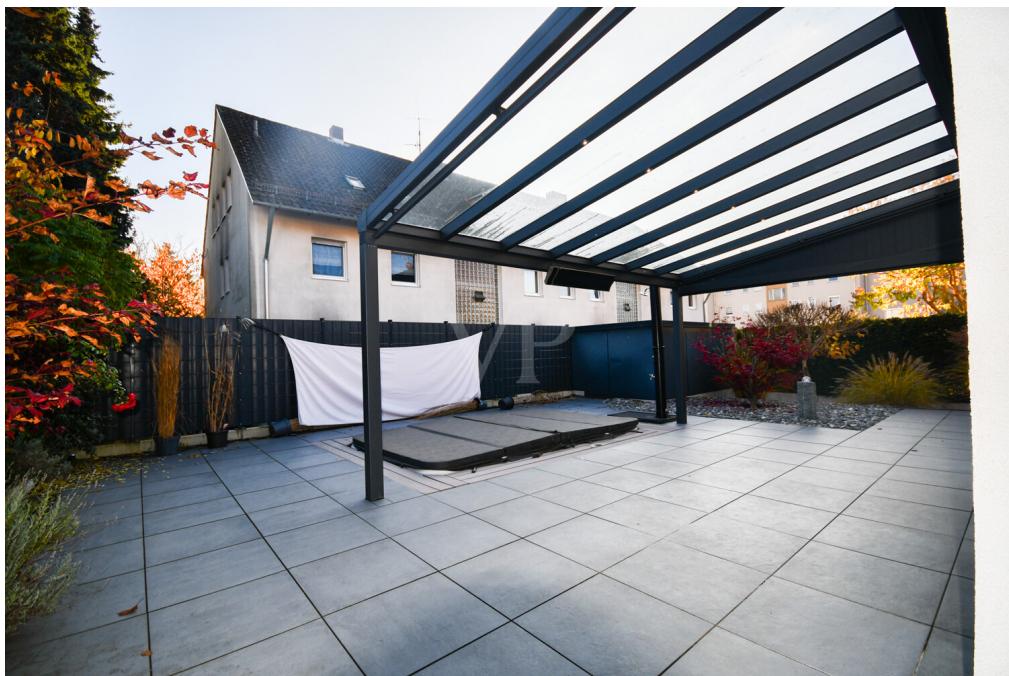
Property ID: 25369053 - 90513 Zirndorf

## The property



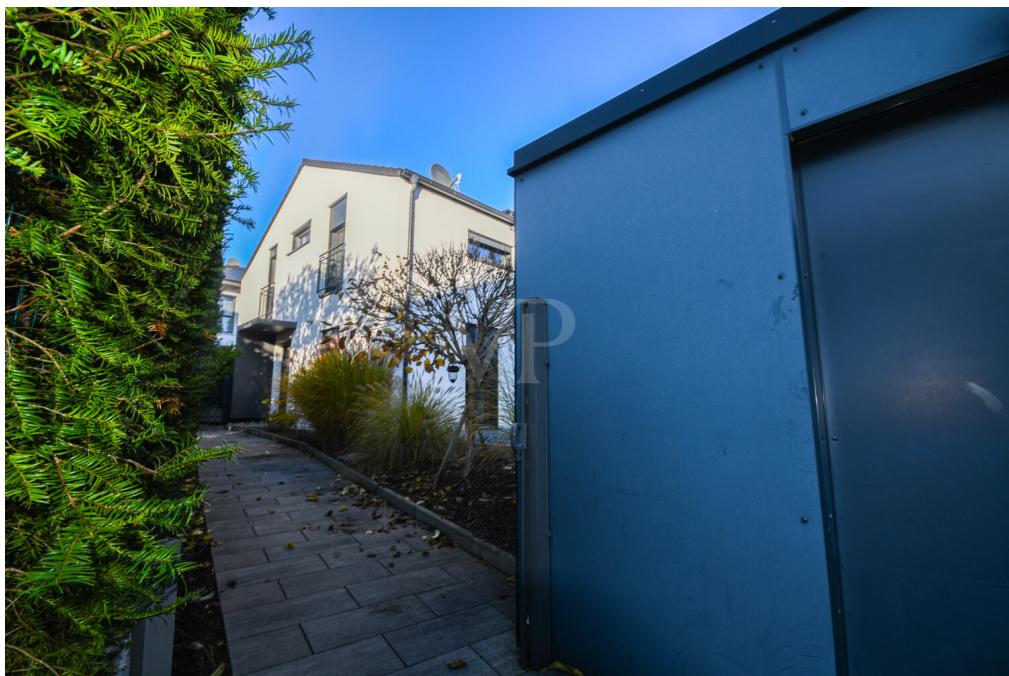
Property ID: 25369053 - 90513 Zirndorf

## The property



Property ID: 25369053 - 90513 Zirndorf

## The property



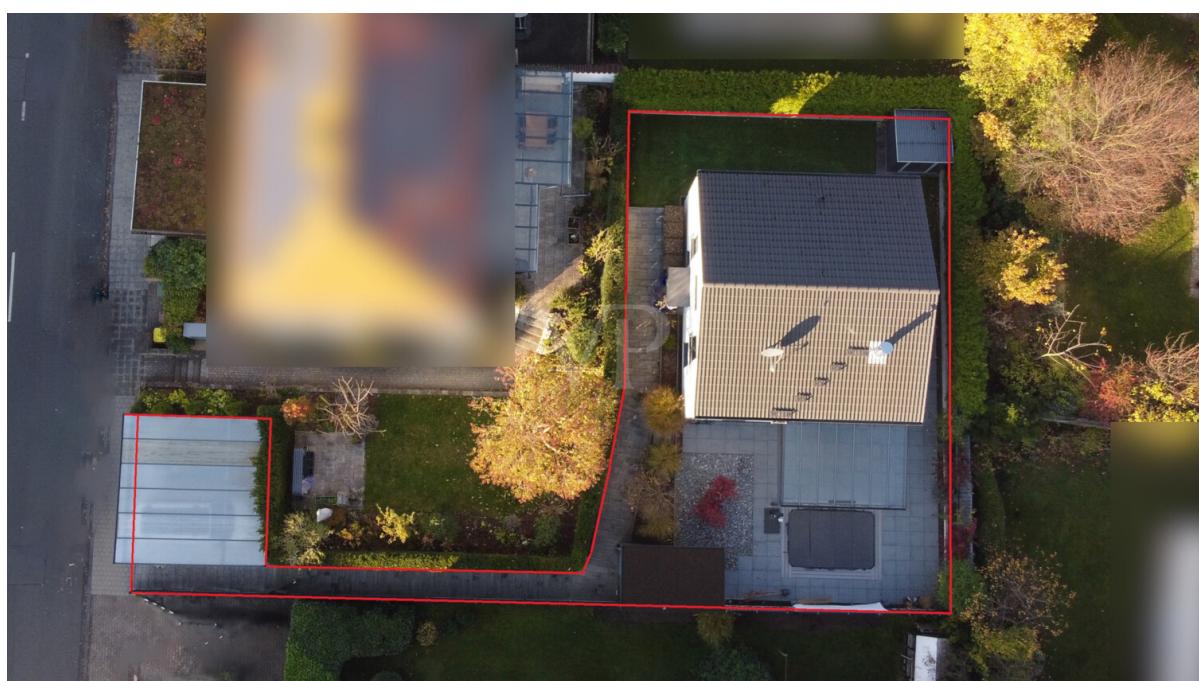
Property ID: 25369053 - 90513 Zirndorf

## The property



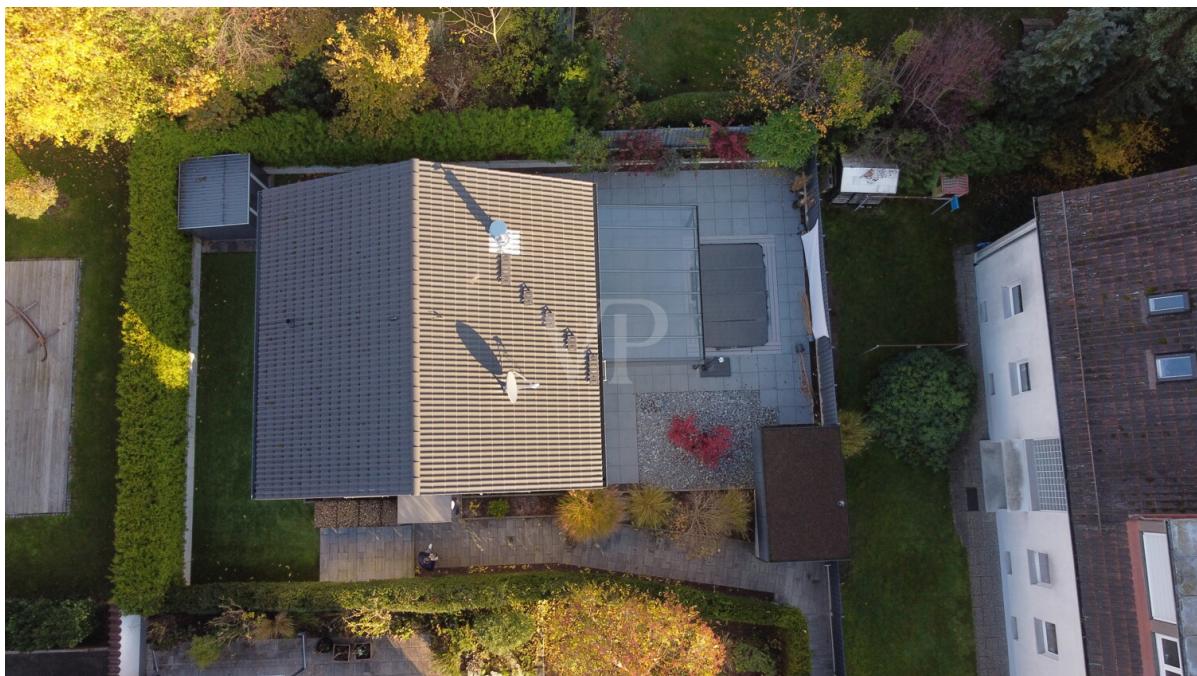
Property ID: 25369053 - 90513 Zirndorf

## The property



Property ID: 25369053 - 90513 Zirndorf

## The property



Property ID: 25369053 - 90513 Zirndorf

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN

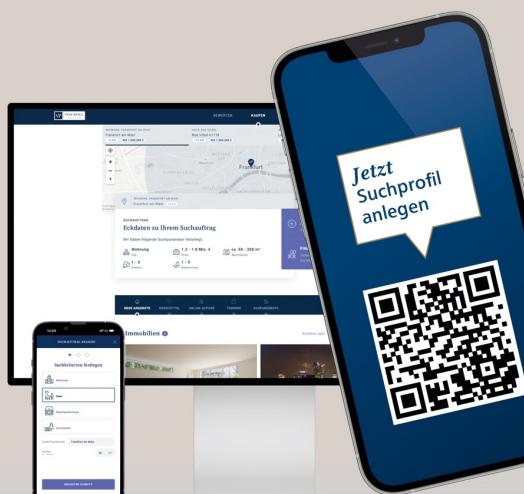


Jürgen Maringer  
Geschäftstelleninhaber

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)

VP VON POLL IMMOBILIEN



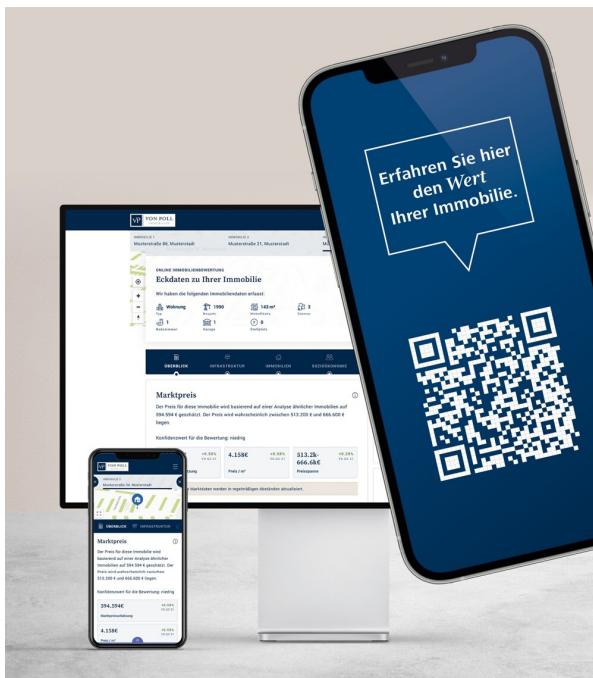
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 25369053 - 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](http://www.home.von-poll.com)

Property ID: 25369053 - 90513 Zirndorf

## Floor plans

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®





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: 25369053 - 90513 Zirndorf**

## A first impression

Click here for the 360° tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/jAJz> This modern Bien-Zenker detached house, with a living area of approximately 129.86 m<sup>2</sup>, was completed in 2018 and sits on a spacious plot of approximately 412 m<sup>2</sup>. Thanks to its high-quality finishes, pristine condition, and well-designed layout, the property is ideal for couples or small families who value superior construction and innovative technology. The house impresses with its solid architecture from the outside. Inside, you'll find an open-plan living concept that boasts an intelligent layout. The ground floor features a generous living and dining area with direct access to the high-quality, covered south-facing terrace. Here, you can enjoy many relaxing hours outdoors thanks to the electronically controlled sunshade and also have direct access to the swim spa with a counter-current system – a special highlight for any fitness and wellness routine. The modern fitted kitchen is equipped with all necessary appliances and offers ample storage space as well as optimal work surfaces. On the ground floor, there is also an additional shower room and a sauna, perfect for relaxing after a long day. Upstairs, there are two spacious bedrooms that can be used flexibly as children's rooms, offices, or guest rooms. The upstairs bathroom features a window, a toilet, a walk-in shower, a bathtub, and a double vanity, providing maximum comfort for everyday life. Thanks to the ceiling heating on both the ground and upper floors, a pleasant indoor climate is maintained at all times, further enhanced by the high-quality flooring, creating a warm and inviting atmosphere. This KfW 40 energy-efficient house has a full basement. The heated and finished basement offers additional living or storage space. An energy-efficient air-source heat pump, combined with modern insulation technology ("thermal wall"), ensures economical and sustainable heating. Double-glazed windows with electric blinds guarantee optimal energy efficiency, security, and comfort. The "Loxone" smart home system allows for centralized control of heating, lighting, blinds, and other home technology components via app or switches. Two carport parking spaces are another advantage, enhancing convenience when arriving and departing. This property combines high-quality features with sophisticated technology and offers numerous extras that simplify everyday life. See for yourself during a viewing and discover the many possibilities this modern detached house offers. We would be happy to provide you with further information or arrange a personal viewing appointment. Take a virtual tour of your new home here: <https://von-poll.com/tour/fuerth/jAJz>

Property ID: 25369053 - 90513 Zirndorf

## Details of amenities

- -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 Elektroeinbaueräten
- -hochwertig überdachte Süd-Terrasse mit Sonnenschutz
- -Smart Home „Loxone-System“
- -Swim Spa Außen-Whirlpool mit Gegenstromanlage
- -2 KFZ-Carport-Stellplätze vor dem Haus

**Property ID: 25369053 - 90513 Zirndorf**

## All about the location

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.

**Property ID: 25369053 - 90513 Zirndorf**

## Other information

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 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.

**Property ID: 25369053 - 90513 Zirndorf**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

---

Gustavstraße 35, 90762 Fürth  
Tel.: +49 911 - 97 90 188 0  
E-Mail: [fuerth@von-poll.com](mailto:fuerth@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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