

Zirndorf

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

*Property ID: 25369053*

360°-Rundgang

[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               |                       |                                                                           |
| Rooms                | 4                         |                       |                                                                           |
| Bedrooms             | 3                         |                       |                                                                           |
| Bathrooms            | 2                         | Condition of property | Like new                                                                  |
| Year of construction | 2018                      | Usable Space          | ca. 48 m <sup>2</sup>                                                     |
| Type of parking      | 2 x Car port              | Equipment             | Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen                     |

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/m²a             |
| 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



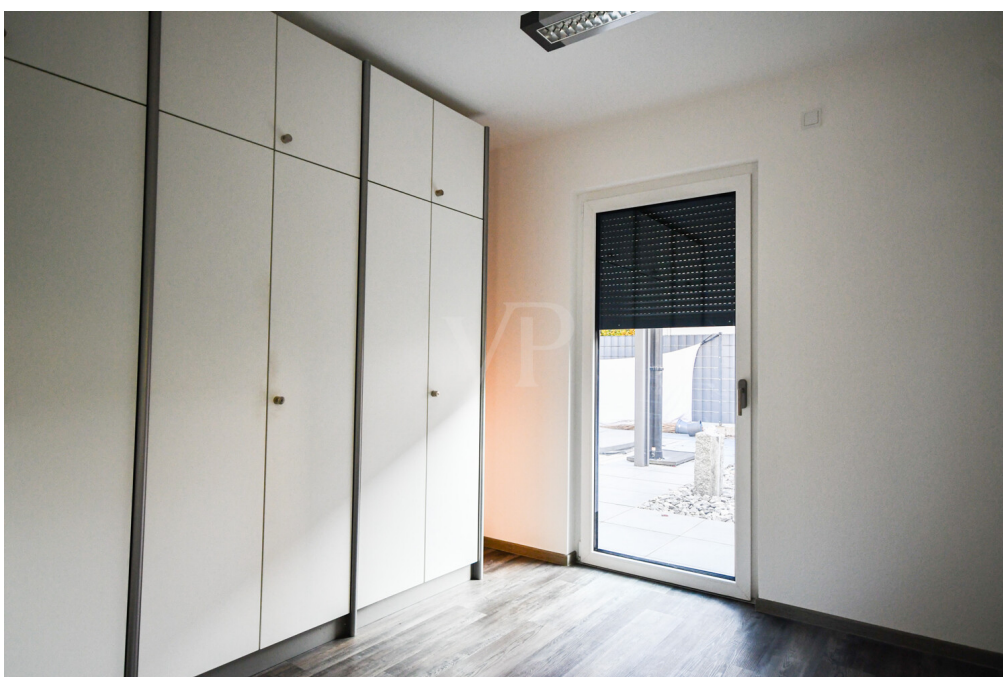
Property ID: 25369053 - 90513 Zirndorf

## The property



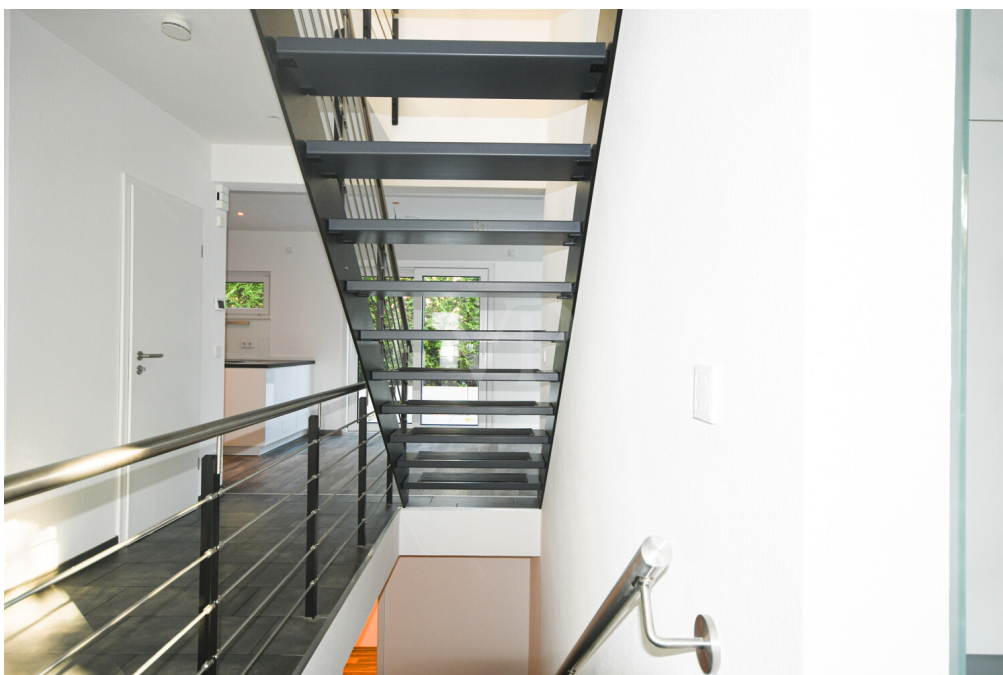
Property ID: 25369053 - 90513 Zirndorf

## 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



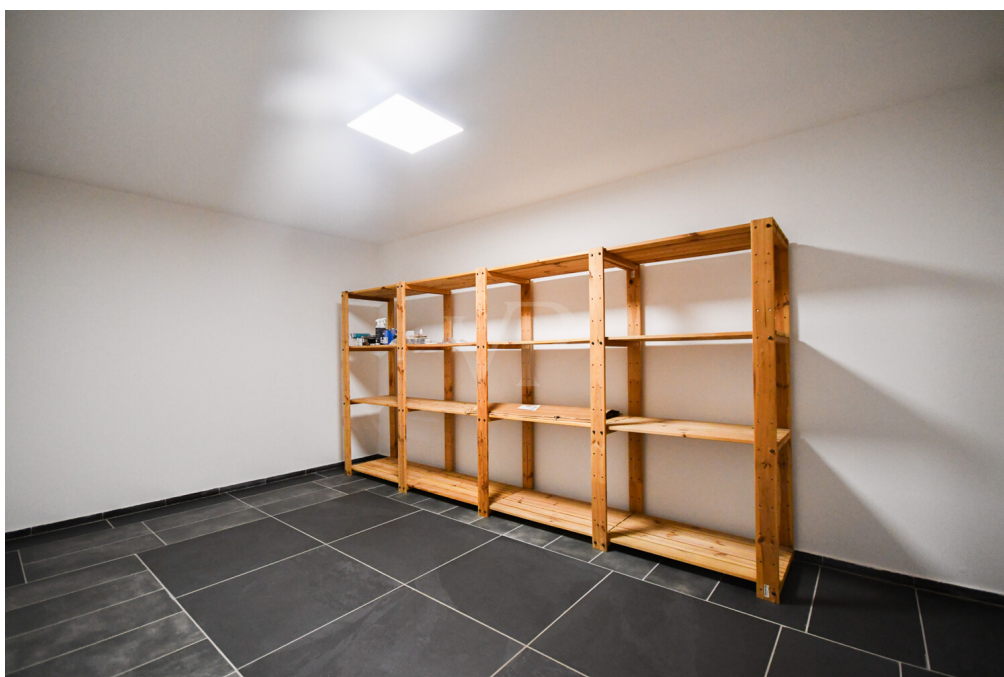
Property ID: 25369053 - 90513 Zirndorf

## 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

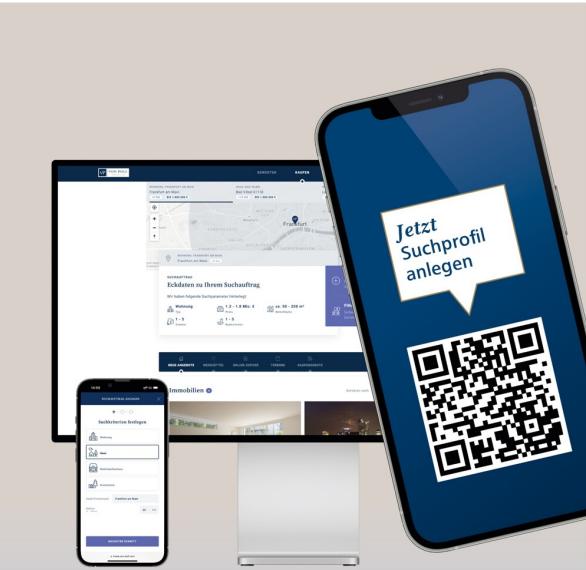




Jürgen Maringer  
Geschäftsstelleninhaber

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)

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?

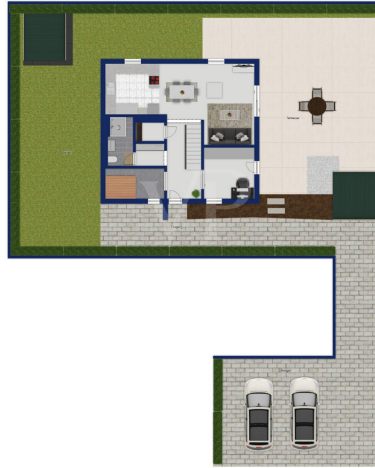
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Property ID: 25369053 - 90513 Zirndorf

## Floor plans





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 m², was completed in 2018 and sits on a spacious plot of approximately 412 m². 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 Elektroeinbaugeräten
- -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 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.

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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