

Zirndorf

VON POLL | Comfortable living with light and space in Pinderpark!

Property ID: 25369062

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 815.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 174,78 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 295 m²

Property ID: 25369062 - 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: 25369062 - 90513 Zirndorf

At a glance

| | |
|----------------------|---------------------------|
| Property ID | 25369062 |
| Living Space | ca. 174,78 m ² |
| Rooms | 5 |
| Bedrooms | 4 |
| Bathrooms | 2 |
| Year of construction | 2005 |
| Type of parking | 2 x Outdoor parking space |

| | |
|---------------------|--|
| Purchase Price | 815.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Construction method | Solid |
| Equipment | Terrace, Guest WC, Balcony |

Property ID: 25369062 - 90513 Zirndorf

Energy Data

| | | | |
|--------------------------------|-------------------|--|--------------------------------|
| Type of heating | Central heating | Energy Certificate | Energy consumption certificate |
| Energy Source | Light natural gas | Final energy consumption | 64.64 kWh/m²a |
| Energy certificate valid until | 17.02.2035 | Energy efficiency class | B |
| Power Source | Gas | Year of construction according to energy certificate | 2005 |

Property ID: 25369062 - 90513 Zirndorf

The property



Property ID: 25369062 - 90513 Zirndorf

The property



Property ID: 25369062 - 90513 Zirndorf

The property



Property ID: 25369062 - 90513 Zirndorf

The property



Property ID: 25369062 - 90513 Zirndorf

The property



Property ID: 25369062 - 90513 Zirndorf

The property



Property ID: 25369062 - 90513 Zirndorf

The property



Property ID: 25369062 - 90513 Zirndorf

The property



Property ID: 25369062 - 90513 Zirndorf

The property



Property ID: 25369062 - 90513 Zirndorf

The property



Property ID: 25369062 - 90513 Zirndorf

The property



Property ID: 25369062 - 90513 Zirndorf

The property



Property ID: 25369062 - 90513 Zirndorf

The property



Property ID: 25369062 - 90513 Zirndorf

The property



Property ID: 25369062 - 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

Property ID: 25369062 - 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.

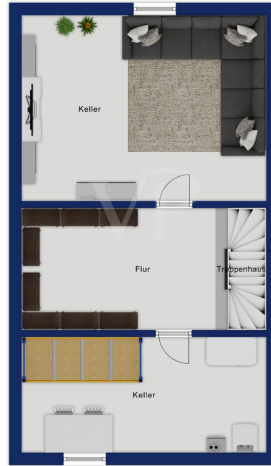
www.von-poll.com

Property ID: 25369062 - 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: 25369062 - 90513 Zirndorf

A first impression

Click here for the 360° tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/ZHyQ> This semi-detached house, built in 2005, offers approximately 175 m² of living space on a roughly 295 m² plot, providing a home full of possibilities. It is ideal for families or couples who appreciate spacious rooms, plenty of natural light, and the potential for individual design. The house is vacant and ready for immediate occupancy, allowing you to move in right away and bring your ideas to life. On the ground floor, a functionally designed entrance area with a guest WC leads to the living and dining area. Large windows flood the rooms with natural light, and the kitchen offers ample space for a fitted kitchen tailored to your specifications. The floors (maple parquet and carpet) throughout the house show signs of wear and tear and would require refinishing. From the living area, you can access the approximately 7 m² southwest-facing terrace with an awning. Upstairs, there are three bedrooms, offering private retreats for the whole family or flexible workspaces. The bright bathroom features a bathtub and shower. The converted attic, complete with a shower room and its own southwest-facing balcony (approx. 7 m²), is ideal for teenagers, guests, or as a private retreat. Electric exterior blinds ensure comfort and optimal sun protection in almost every room. The spacious basement offers ample storage and additional space for household chores or hobbies. It also houses a BWS water softener, which improves water quality and provides long-term protection for the entire house's plumbing system. An efficient gas heating system provides comfortable warmth and has been regularly serviced. Two outdoor parking spaces are available: one directly at the house and another a few meters away in the garage complex. This house combines a well-designed floor plan, good standard features, a southwest-facing terrace and balcony, and a sunny, ideally sized garden to create a harmonious whole. Experience the inviting atmosphere and potential of this property for yourself during a viewing. We look forward to hearing from you.

Property ID: 25369062 - 90513 Zirndorf

Details of amenities

- Ahornparkettboden und Teppichboden
- Tageslicht-Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Duschbad im Dachgeschoss
- zwei Außenstellplätze
- Süd-West-Terrasse und Süd-West-Balkon im DG
- Gaszentralheizung im Dachgeschoss
- BWS Entkalkungsanlage
- Elektrische Rollläden in fast allen Räumen

Property ID: 25369062 - 90513 Zirndorf

All about the location

Zirndorf liegt südwestlich von Nürnberg und gehört zur Metropolregion Nürnberg-Fürth-Erlangen. Die Stadt verbindet städtische Infrastruktur mit ruhigem Wohnumfeld und bietet eine hohe Lebensqualität. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte und Apotheken sind bequem erreichbar. Für Freizeit und Erholung sorgen Parks, Sportvereine und das nahegelegene Naherholungsgebiet „Wöhrder See“ sowie der beliebte Freizeitpark „Playmobil FunPark“.

Der Ortsteil Pinderpark zeichnet sich besonders durch seine ruhige, familienfreundliche Lage aus. Wohnstraßen mit gepflegten Einfamilienhäusern und Doppelhäusern schaffen ein angenehmes Wohnambiente. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die nahegelegenen Autobahnen A73 und A6, sodass Nürnberg, Fürth und Erlangen in kurzer Zeit erreichbar sind. Der Pinderpark selbst bietet großzügige Grünflächen, Spielmöglichkeiten für Kinder und ein harmonisches Wohnumfeld, ideal für Familien oder Paare, die Ruhe und gleichzeitig städtische Nähe suchen.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit von Kultur-, Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten macht Zirndorf, insbesondere den Pinderpark, zu einer gefragten Wohnlage mit hohem Wohlfühlfaktor.

Property ID: 25369062 - 90513 Zirndorf

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.2.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 64.64 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

Property ID: 25369062 - 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