

Zirndorf

VON POLL | Über den Dächern: Modernes Penthouse mit 45 m² Süd-Dachterrasse

Property ID: 26369033

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 785.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 123,51 m² • ROOMS: 4

Property ID: 26369033 - 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: 26369033 - 90513 Zirndorf

At a glance

Property ID	26369033	Purchase Price	785.000 EUR
Living Space	ca. 123,51 m ²	Type	Penthouse
Floor	2	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4	Condition of property	Like new
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	2020		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 2 x Underground car park		

Property ID: 26369033 - 90513 Zirndorf

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	34.60 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	02.12.2030	Energy efficiency class	A
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2020

Property ID: 26369033 - 90513 Zirndorf

The property



Property ID: 26369033 - 90513 Zirndorf

The property



Property ID: 26369033 - 90513 Zirndorf

The property



Property ID: 26369033 - 90513 Zirndorf

The property



Property ID: 26369033 - 90513 Zirndorf

The property



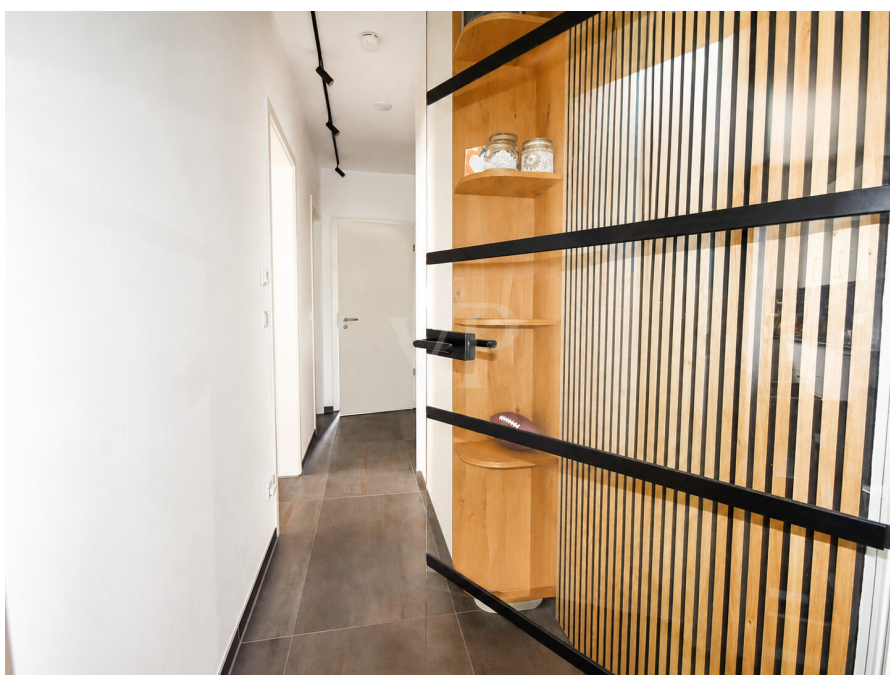
Property ID: 26369033 - 90513 Zirndorf

The property



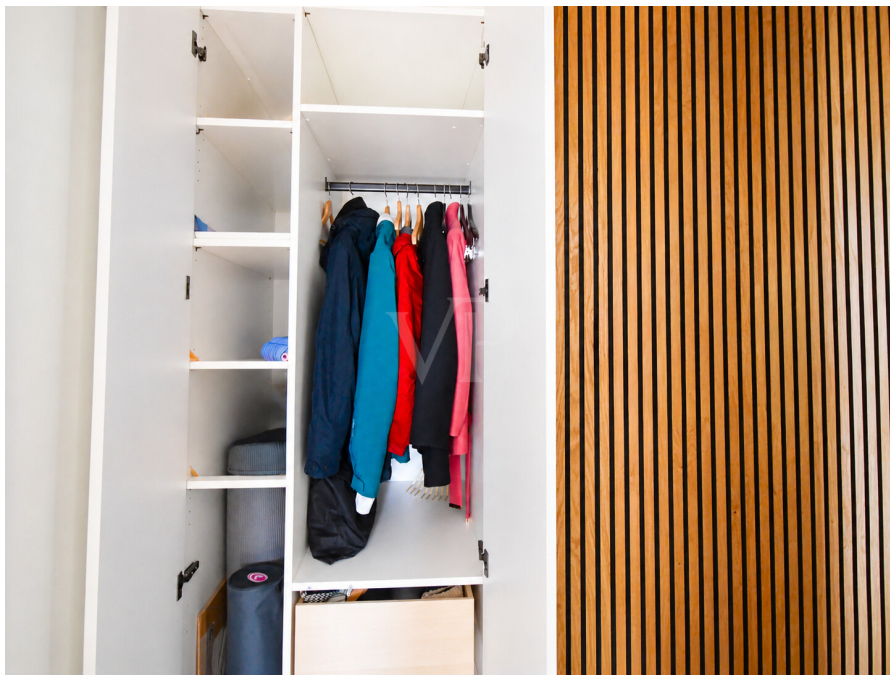
Property ID: 26369033 - 90513 Zirndorf

The property



Property ID: 26369033 - 90513 Zirndorf

The property



Property ID: 26369033 - 90513 Zirndorf

The property



Property ID: 26369033 - 90513 Zirndorf

The property



Property ID: 26369033 - 90513 Zirndorf

The property



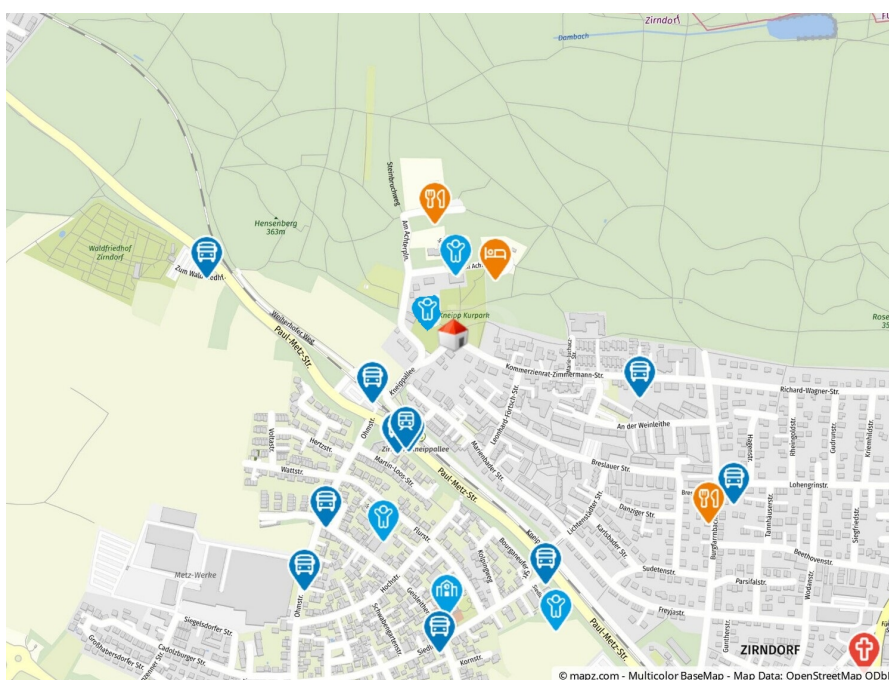
Property ID: 26369033 - 90513 Zirndorf

The property




Property ID: 26369033 - 90513 Zirndorf

The property



Property ID: 26369033 - 90513 Zirndorf

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



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

Property ID: 26369033 - 90513 Zirndorf

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Sandra Maringer
Geschäftsstellenleiterin

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: 26369033 - 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: 26369033 - 90513 Zirndorf

A first impression

Diese moderne Penthousewohnung befindet sich im 2. OG eines im Jahr 2020 durch die Schultheiss Wohnbau AG errichteten Mehrfamilienhauses. Die Wohnanlage umfasst insgesamt 9 Wohneinheiten, 14 TG-Stellplätze sowie 2 Außenstellplätze. Die Wohnung ist bequem über den Aufzug erreichbar, der sowohl bis in das 2. OG als auch in den Keller- und Tiefgaragenbereich führt. Ein Bezug der Wohnung ist voraussichtlich im Sommer 2027 möglich.

Die Wohnung überzeugt durch eine klare Raumaufteilung, eine gepflegte Ausstattung und einen großzügigen Außenbereich. Die ca. 45 m² große Dachterrasse ist nach Süden ausgerichtet, verläuft entlang des Wohnbereichs sowie des angrenzenden Schlafzimmers und ist teilweise überdacht.

Der offene Wohn-, Ess- und Küchenbereich bildet den zentralen Mittelpunkt der Wohnung. Die hochwertige Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten. Es handelt sich um eine Häcker-Küche vom Küchenstudio Federl, ausgestattet mit hochwertigen Miele- und Bora-Einbaugeräten, einer Keramikspüle sowie einer besonders robusten Dekton-Arbeitsplatte. Diese gilt als extrem hitzebeständig, sehr schnittfest und pflegeleicht und unterstreicht den gehobenen Anspruch der Ausstattung.

Direkt angrenzend an den Wohnbereich befindet sich das Schlafzimmer mit Bad en Suite.

Der hintere Teil der Wohnung ist durch eine elegante Glastüre vom Flur abgetrennt. Dort befinden sich zwei weitere Schlafzimmer sowie ein zusätzliches kleines Badezimmer. Dieser Bereich eignet sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitsbereich und sorgt für eine gute Trennung zwischen Wohnen, Schlafen und Arbeiten.

Die Ausstattung entspricht einem modernen und hochwertigen Wohnstandard. Zur Wohnung gehören eine kontrollierte Wohnraumlüftung, Fußbodenheizung, Handtuchhalterheizkörper, dreifach isolierte Fenster sowie elektrische Rollläden. Solarkollektoren unterstützen die Warmwasseraufbereitung. Die Wohnraumlüftung ist ebenso wie der Sicherungskasten und der Telefonanschluss elegant hinter einer Akustikpaneele im Flur verborgen. Der Einbauschränk im Flur ist ebenfalls im Kaufpreis enthalten, erst ca. ein Jahr alt und bietet praktischen, optisch ansprechenden Stauraum.

Im Wohnbereich, Flur und in den Bädern wurde ein pflegeleichter Fliesenboden verlegt. Die Schlafzimmer sind mit Parkettboden ausgestattet. Der Waschmaschinenanschluss befindet sich praktisch im Abstellraum im Eingangsbereich.

Zur Wohnung gehören zwei Kellerabteile mit Strom und Licht. WLAN-Nutzung ist dort möglich. Ebenfalls zur Wohnung gehören zwei nebeneinanderliegende Tiefgaragenstellplätze, von denen einer bereits mit einer Wallbox ausgestattet ist. Zusätzlich steht ein Außenstellplatz zur Verfügung. Ein Fahrradabstellraum befindet sich in der Tiefgarage.

Auch das Wohnumfeld innerhalb der kleinen Eigentümergemeinschaft ist angenehm. Vor dem Haus befindet sich ein kleiner Spielplatz unter einem Kirschbaum. Die Gemeinschaft ist überschaubar, familiär geprägt und nachbarschaftlich gut organisiert.

Das monatliche Hausgeld für die Wohnung inklusive der Stellplätze beträgt aktuell ca. 571 €. Der Rücklagenstand der WEG lag zum 31.12.2024 bei ca. 9.000 €, der Anteil der Wohnung beträgt ca. 1.300 €. Die WEG ist seit Kurzem aus der Gewährleistung gegenüber dem Bauträger heraus. Noch offene Mängel befinden sich derzeit in Bearbeitung beziehungsweise Klärung.

Insgesamt bietet diese Penthousewohnung eine gelungene Kombination aus moderner Bauqualität, gut durchdachtem Grundriss, hochwertiger Ausstattung und einer großzügigen Süd-Dachterrasse. Ein gepflegtes Zuhause für alle, die Wert auf zeitgemäßes Wohnen, klare Strukturen, Komfort und einen besonderen Außenbereich legen und ihren Umzug frühzeitig planen möchten.

Property ID: 26369033 - 90513 Zirndorf

Details of amenities

- * **Baujahr 2020**
- * **Wohnanlage mit 9 Eigentumswohnungen**
- * **14 Tiefgaragenstellplätze und 2 Außenstellplätze**
- * **Gas-Brennwerttechnik**
- * **Fußbodenheizung in den Wohnräumen**
- * **Solartechnik zur Unterstützung der Warmwasserbereitung**
- * **Kontrollierte Wohnraumlüftung**
- * **Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung**
- * **Elektrische Rollläden**
- * **Barrierearme Erreichbarkeit**
- * **Fahrradabstellmöglichkeiten in der Tiefgarage**

Property ID: 26369033 - 90513 Zirndorf

All about the location

Die Wohnung befindet sich in einer angenehmen und familienfreundlichen Wohnlage von Zirndorf, die ruhiges Wohnen mit einer sehr guten alltagsnahen Infrastruktur verbindet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind im Stadtgebiet gut erreichbar. Mehrere Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung, ebenso ein Spielplatz, der insbesondere für Familien einen zusätzlichen Mehrwert bietet.

Zirndorf überzeugt durch seine gewachsene Struktur, ein attraktives Wohnumfeld und die Nähe zur Natur. Die Alte Veste mit ihren weitläufigen Spazierwegen, Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten ist schnell erreichbar und lädt zu Auszeiten im Grünen, sportlichen Aktivitäten oder gemeinsamen Familienausflügen ein.

Auch die Anbindung ist komfortabel: Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich gut erreichbar und ermöglichen eine unkomplizierte Verbindung in Richtung Fürth und Nürnberg. Mit dem Auto ist Fürth ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar, sodass sich die Lage ideal für Berufspendler und Familien eignet, die ruhiges Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der Stadt verbinden möchten.

Insgesamt bietet die Lage eine ausgewogene Kombination aus Wohnqualität, familienfreundlichem Umfeld, Naturbezug und guter Verkehrsanbindung.

Property ID: 26369033 - 90513 Zirndorf

Other information

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: 26369033 - 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