

Zirndorf - Weiherhof

# VON POLL | Einziehen & wohlfühlen: Energieeffizient wohnen mit zwei Balkonen

Property ID: 26369031

360°-Rundgang



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

**PURCHASE PRICE: 750.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 145,98 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

**Property ID: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof**

- **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: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

## At a glance

Property ID	26369031	Purchase Price	750.000 EUR
Living Space	ca. 145,98 m <sup>2</sup>	Type	Attic
Floor	3	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	2018		
Type of parking	1 x Car port, 1 x Outdoor parking space		

Property ID: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

## Energy Data

Type of heating	<b>Underfloor heating</b>	Energy Certificate	<b>Energy demand certificate</b>
Energy Source	<b>Air-to-water heat pump</b>	Final Energy Demand	<b>20.60 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Energy certificate valid until	<b>19.04.2029</b>	Energy efficiency class	<b>A+</b>
Power Source	<b>Air-to-water heat pump</b>	Year of construction according to energy certificate	<b>2018</b>

Property ID: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

## The property



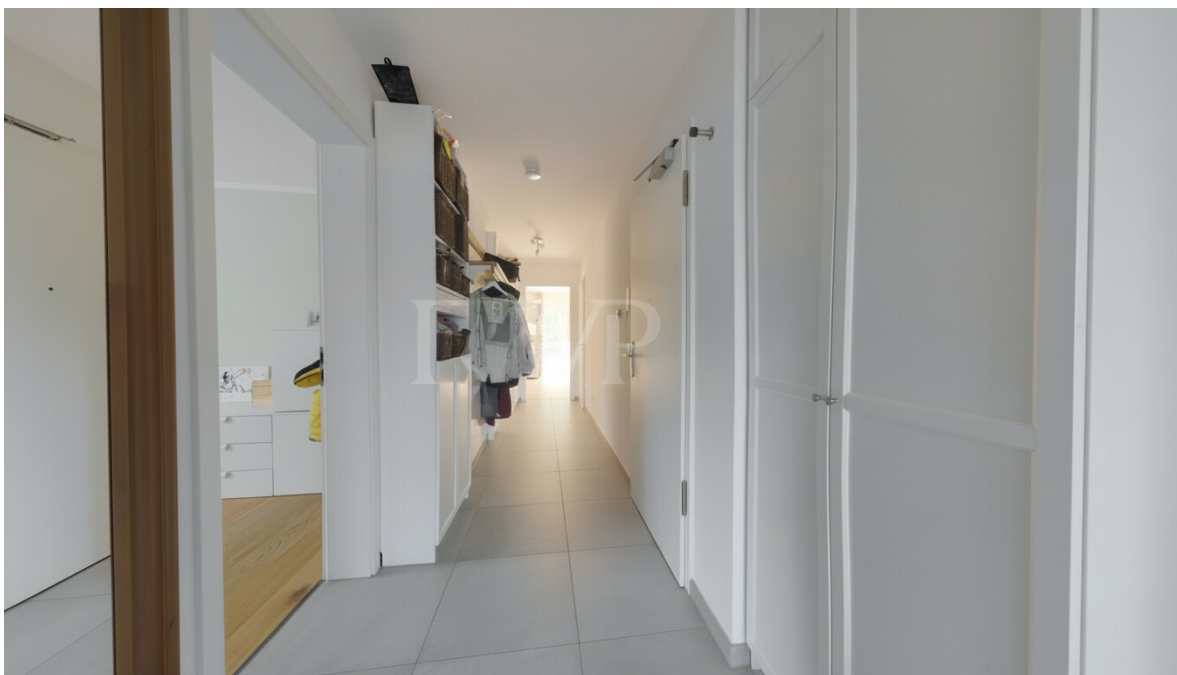
Property ID: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

## The property



Property ID: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

## The property



Property ID: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

## The property



Property ID: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

## The property



Property ID: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

## The property



Property ID: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

## The property



Property ID: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

## The property



Property ID: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

## The property



Property ID: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

## The property



**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: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

## 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)

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

Property ID: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

## 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: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof**

## A first impression

Diese moderne 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung aus dem Jahr 2018 ist ein Zuhause für Menschen, die ruhig, komfortabel und mit einem besonderen Wohngefühl leben möchten. Das gepflegte Haus umfasst nur sechs Parteien und wird ausschließlich von Eigentümern bewohnt.

Schon der Zugang überzeugt: Durch die Hanglage betreten Sie das Gebäude bequem auf Kellerebene und erreichen die Wohnung direkt und barrierefrei mit dem Aufzug. So genießen Sie die Ruhe einer Dachgeschosswohnung, ohne auf Komfort im Alltag verzichten zu müssen.

Der helle Wohn- und Essbereich mit offener Küche bildet das Herzstück der Wohnung. Hier entsteht ein Ort für gemeinsame Abende, entspanntes Kochen und echtes Ankommen. Die Einbauküche mit modernen Geräten ist bereits im Kaufpreis enthalten und wird durch einen angrenzenden Speiseraum ideal ergänzt. Besonders praktisch sind die in der Küche integrierten Stauflächen unter den Dachschrägen, die den Raum optimal nutzen. Von Wohnbereich, Essbereich und Küche gelangen Sie direkt auf die ca. 22 m<sup>2</sup> große Westterrasse.

Drei weitere Zimmer bieten Freiraum für Ihre persönliche Lebensplanung: Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Vom Gästezimmer und Kinderzimmer aus ist die ebenfalls ca. 22 m<sup>2</sup> große Ostterrasse erreichbar.

Auch technisch ist die Wohnung zeitgemäß ausgestattet: Der niedrige Energiekennwert, die Fußbodenheizung sowie eine dezentrale Lüftungsanlage sorgen für ein angenehmes und effizientes Wohnklima. In der Küche ist die Lüftung zudem separat steuerbar – ein praktisches Detail, das den Wohnkomfort zusätzlich erhöht. Sämtliche Fenster, einschließlich der Dachflächenfenster, sind mit elektrischen Rollläden beziehungsweise elektrischen Jalousien ausgestattet und zudem Smarthome-fähig.

Auch im Alltag ist an vieles gedacht: eigener Kellerraum mit Strom & Licht, Fahrradkeller sowie ein Waschmaschinenraum mit zwei Anschlüssen. Zwei Stellplätze runden das Angebot ab: ein Außenstellplatz und ein Carportstellplatz mit Steckdose.

Diese Wohnung verbindet Helligkeit, Ruhe, Energieeffizienz und barrierearmen Komfort mit vielen durchdachten Details. Ein Zuhause, das nicht nur praktisch überzeugt, sondern sich vom ersten Moment an richtig anfühlt.

**Property ID: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof**

## **Details of amenities**

**Massivbauweise mit Kalksandstein und Hanfdämmung**

**Energetische Bauweise**

**Luft-Wasser-Wärmepumpe**

**Fußbodenheizung in allen Wohnräumen**

**Kunststofffenster mit Aluminium-Außenschale**

**3-fach-Isolierverglasung**

**Alle Rollläden sind elektrisch und Smarthome-fähig**

**Alle Dachflächenfenster mit Außenrollos**

**Dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und in der Wohnung steuerbar**

**Zusätzliche Lüftung in der Küche separat steuerbar**

**Hochwertige Wohnungseingangstüren mit Sicherheitsausstattung**

**Innentüren mit CPL-Oberfläche**

**Fliesenbelag in Bad und WC**

**Badezimmer mit bodengleicher Dusche**

**Balkon / Terrasse mit Außensteckdose und Außenbeleuchtung**

**Aufzugsanlage für 8 Personen**

**Kellerabteil zur Wohnung mit Strom und Licht**

**Fahrrad- / Kinderwagenraum**

**Waschraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner**

**Gemeinschaftlicher Müll- und Fahrradraum**

**Property ID: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof**

## All about the location

Zirndorf-Weiherhof zählt zu den besonders gefragten Wohnlagen im Stadtgebiet von Zirndorf und überzeugt durch die gelungene Verbindung aus ruhigem, naturnahem Wohnen und der unmittelbaren Nähe zur Metropolregion Nürnberg. Die gewachsene Umgebung mit gepflegter Wohnbebauung und angenehmer Nachbarschaft vermittelt eine hohe Wohn- und Lebensqualität in einem harmonischen Umfeld.

Die Infrastruktur des Standorts ist hervorragend ausgebaut: Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Apotheken sowie zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in komfortabler Nähe und sorgen für ein hohes Maß an Alltagstauglichkeit. Ergänzt wird dies durch eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie schnelle Verbindungen nach Nürnberg, Fürth und in die umliegenden Regionen.

Darüber hinaus bietet die Lage vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen schaffen einen hohen Erholungswert und unterstreichen den naturnahen Charakter des Wohnumfelds. Gleichzeitig laden Cafés, Restaurants und weitere Angebote in der Umgebung zum Verweilen und Genießen ein.

Die Kombination aus ruhiger Wohnatmosphäre, guter Infrastruktur und ausgezeichneter Verkehrsanbindung macht Zirndorf-Weiherhof zu einem besonders attraktiven Wohnstandort mit langfristiger Wohnqualität und hoher Wertbeständigkeit.

**Property ID: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof**

## 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: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof**

## 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)**