

Zirndorf – Weiherhof

## Felicidad familiar en una ubicación privilegiada - Zirndorf-Weiherhof

*Número de propiedad: 25021060*



**PRECIO DE COMPRA: 950.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 215 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 822 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

## De un vistazo

Número de propiedad	25021060
Superficie habitable	ca. 215 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	5
Baños	3
Año de construcción	1978
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	950.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2000
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	139.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	11.09.2035	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1978

Número de propiedad: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

## La propiedad



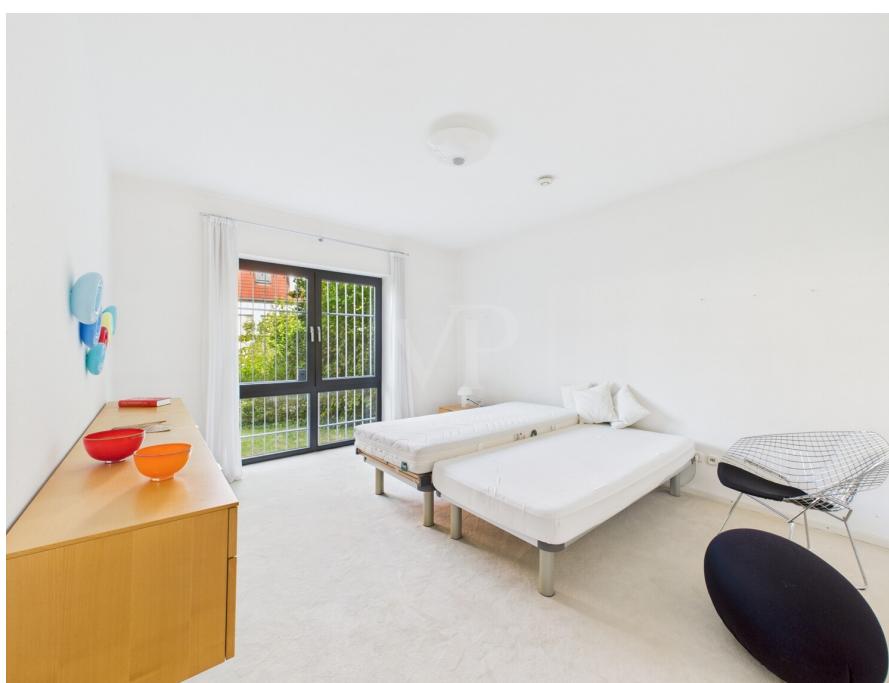
Número de propiedad: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

## La propiedad



Número de propiedad: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

## La propiedad



Número de propiedad: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

## La propiedad



Número de propiedad: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

## La propiedad



Número de propiedad: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

## La propiedad



Número de propiedad: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

## La propiedad



Número de propiedad: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

## La propiedad



Número de propiedad: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

## La propiedad



Número de propiedad: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

## La propiedad



**Gern schicken  
wir Ihnen die  
*Grundrisse*  
dieser  
Immobilie zu.**

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



Número de propiedad: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

## La propiedad



### Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 0911 - 748 999 50**

Partner-Shop Nürnberg | Tetzlgasse 15 | 90403 Nürnberg | nuernberg@von-poll.com | [www.von-poll.com/nuernberg](http://www.von-poll.com/nuernberg)



### Immobilienbewertung – exklusiv, professionell und kostenfrei.

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie. Geben Sie einfach die Eckdaten Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine kostenfreie Marktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.  
T: 0911 - 748 999 50  
[nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)



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



Número de propiedad: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

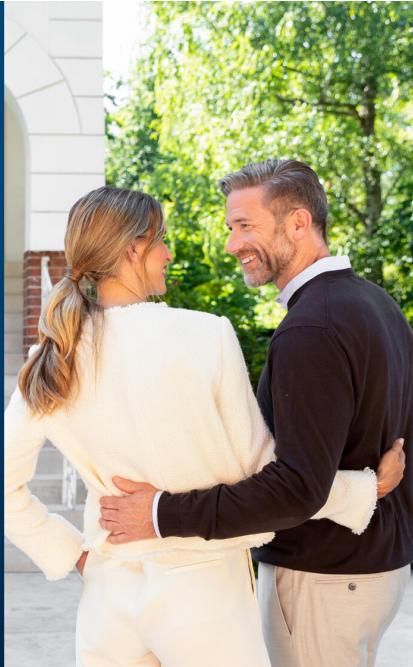
## La propiedad

VP VON POLL  
FINANCE

**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**



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



Número de propiedad: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

## Una primera impresión

Esta casa unifamiliar, bien cuidada y construida en 1978, ofrece aproximadamente 215 m<sup>2</sup> de espacio habitable en una generosa parcela de unos 822 m<sup>2</sup>, ofreciendo un amplio espacio para la vida individual de sus sueños. Su ingeniosa distribución la hace ideal para familias, parejas que necesitan espacio adicional o para usarla como vivienda para dos familias. En la planta baja, le da la bienvenida un amplio y luminoso salón-comedor. Los grandes ventanales crean un ambiente luminoso y acogedor, mientras que la terraza contigua, con su agradable zona de sombra, invita a relajarse. El jardín, con sus frondosos árboles, ofrece diversas opciones de ocio para niños y adultos. La cocina está conectada directamente con el salón, lo que permite al cocinero participar fácilmente en la vida familiar. Hay un total de seis habitaciones disponibles, incluyendo cinco dormitorios, que también pueden usarse como despachos, habitaciones de invitados o salas de ocio. Los tres baños están estratégicamente distribuidos en las zonas de estar, garantizando un alto nivel de confort. Un práctico conducto para la ropa en el dormitorio principal facilita la vida diaria. En el sótano, una espaciosa bodega con baño espera tus ideas creativas, ya sea un taller, un gimnasio, una sauna o una zona de ocio. El amplio garaje doble ofrece espacio para dos vehículos, además de espacio adicional para guardar bicicletas y herramientas de jardinería. La planta baja y la planta alta cuentan con calefacción por suelo radiante, lo que garantiza un calor agradable en todas las estancias. La última reforma integral se realizó en el año 2000, lo que le dio a la casa un aire contemporáneo y bien cuidado.

Número de propiedad: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

## Detalles de los servicios

- Einbauküche
- Doppelgarage
- bodentiefe Fenster
- Badezimmer mit Fenstern
- Wäscheabwurfschacht
- 6 Zimmer, flexibel nutzbar
- schattige, große Terrasse
- Garten mit Baumbestand
- vielseitig nutzbare Kellerräume
- als Zweifamilienhaus nutzbar
- heller, offener Wohn- und Essbereich
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss und Obergeschoss

Número de propiedad: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

## Todo sobre la ubicación

Weiherhof, ein bevorzugter Ortsteil der Stadt Zirndorf, zählt zu den gefragten Wohnlagen in der Region Fürth. Der Stadtteil zeichnet sich durch eine ruhige, grüne Umgebung, eine gepflegte Nachbarschaft und nur wenig Verkehr aus. Diese Kombination schafft ein sicheres, entspanntes Wohngefühl und macht den Stadtteil besonders attraktiv für Familien, Paare und alle, die Wert auf hohe Wohnqualität und Erholung legen.

Die Infrastruktur ist hervorragend. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für kurze Wege im Alltag. Die S-Bahn-Station Weiherhof bietet eine schnelle und direkte Verbindung nach Fürth und Nürnberg und macht den Stadtteil auch für Berufspendler sehr interessant.

Freizeit und Erholung liegen direkt vor der Haustür. Der angrenzende Stadtwald lädt zu Spaziergängen, Joggingrunden und Radtouren ein, während die zahlreichen Spielplätze und Sportanlagen abwechslungsreiche Möglichkeiten für Kinder und Erwachsene bieten. Besonders familienfreundlich ist auch die Nähe zum Playmobil FunPark, der nur wenige Minuten entfernt liegt. Grünflächen, ruhige Straßen und die naturnahe Umgebung tragen insgesamt zu einem hochwertigen Wohnumfeld bei, das Lebensqualität, Sicherheit und Erholung perfekt verbindet.

Número de propiedad: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 139.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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.

Número de propiedad: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Tizian Grimm

---

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg  
Tel.: +49 911 – 74 89 99 50  
E-Mail: [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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