

Zirndorf – Zirndorf

# VON POLL | Charmantes Renovierungsprojekt: Vermietetes EFH in zentraler Stadtlage

*Número de propiedad: 23369059*



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

**PRECIO DE COMPRA: 459.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 127,73 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 391 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 23369059 - 90513 Zirndorf – Zirndorf

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

Número de propiedad: 23369059 - 90513 Zirndorf – Zirndorf

## De un vistazo

Número de propiedad	23369059	Precio de compra	459.000 EUR
Superficie habitable	ca. 127,73 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ocupación a partir de	Previo acuerdo	Estado de la propiedad	para reformar
Habitaciones	4	Método de construcción	Sólido
Dormitorios	3	Espacio utilizable	ca. 0 m <sup>2</sup>
Baños	2	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Año de construcción	1985		
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje		

Número de propiedad: 23369059 - 90513 Zirndorf – Zirndorf

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	OEL	Consumo de energía final	157.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	26.02.2033	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Aceite		

Número de propiedad: 23369059 - 90513 Zirndorf – Zirndorf

## La propiedad



Número de propiedad: 23369059 - 90513 Zirndorf – Zirndorf

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

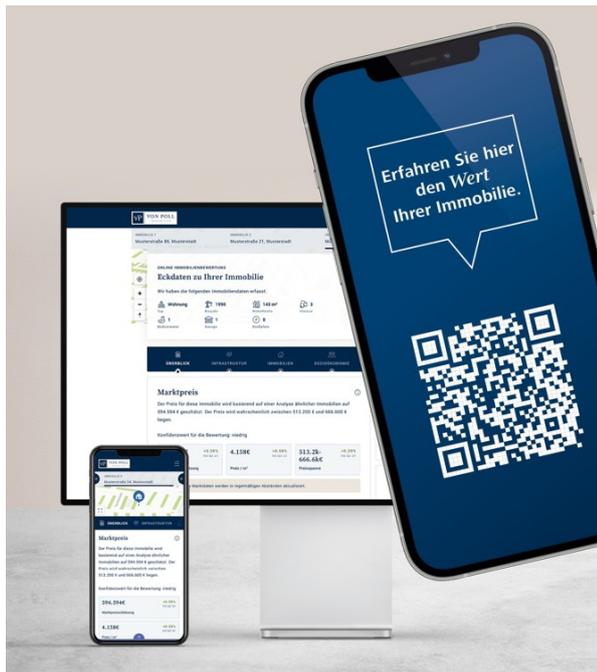
Jürgen Maringer - Geschäftstelleninhaber  
Sarah Eckert - Immobilienberaterin

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)

Número de propiedad: 23369059 - 90513 Zirndorf – Zirndorf

## La propiedad



**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)



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

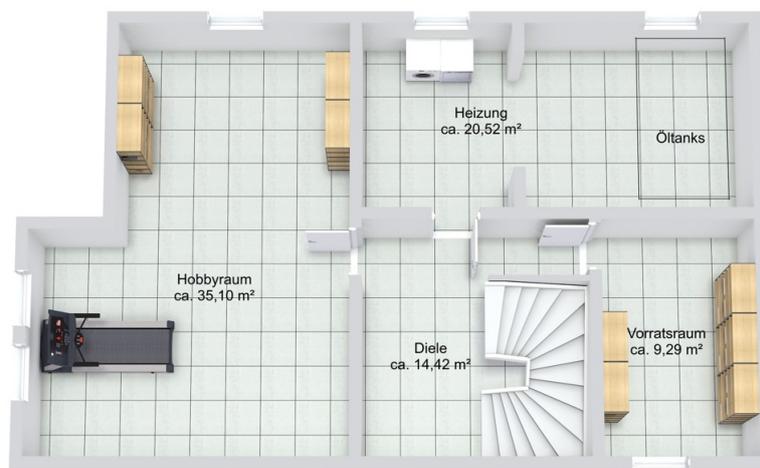
Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Número de propiedad: 23369059 - 90513 Zirndorf – Zirndorf

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 23369059 - 90513 Zirndorf – Zirndorf

## Una primera impresión

Dieses schöne Einfamilienhaus besticht durch seine ideale Lage, große Räume und eine optimal durchdachte Raumaufteilung, die es zu einem perfekten Zuhause für Familien macht. Beim Betreten des Hauses im Erdgeschoss erwartet Sie ein geräumiger Eingangsbereich, an den sich die Küche und ein helles Wohn-/Esszimmer anschließen. Das Schlafzimmer mit eigenem Bad en Suite dient als komfortabler Rückzugsort für die Eltern. Ein Gäste-WC rundet das Erdgeschoss ab. Im Obergeschoss begeistern zwei großzügige (Kinder-)Zimmer, eines davon mit einer charmanten Loggia nach Osten. Ein zusätzliches Duschbad auf dieser Etage sorgt für den nötigen Komfort. Der eigene Garten komplettiert das wunderschöne Haus mit viel Platz für Spiel und Spaß im Freien. Nach Südosten ausgerichtet können Sie hier viele Sonnenstunden genießen. Der überdachte Freisitz ist direkt vom Esszimmer aus zugänglich. Das Haus ist voll unterkellert und bietet somit zusätzlichen Stauraum. Die vorhandene Einzelgarage inkl. Stellplatz auf dem Garagenvorhof ist im Kaufpreis inbegriffen. Alle Einrichtungen/Installationen des Hauses sind funktionstüchtig. Dennoch ist zu beachten, dass die Einbauten fast ausschließlich aus dem Baujahr stammen und somit Sanierungsbedarf besteht. Das Haus ist seit Beginn kontinuierlich an dieselbe Person vermietet, die bereits über einen möglichen Auszug informiert ist. Die Kaltmiete beträgt aktuell ca. 1.100,- €.

Número de propiedad: 23369059 - 90513 Zirndorf – Zirndorf

## Detalles de los servicios

- überdachter Freisitz
- Loggia
- Außenrollos
- zwei Bäder
- voll unterkellert
- Spitzboden (nicht zugänglich)
- Einzelgarage

Bekannte Mängel:

- BEHOBENER (durch Fachkräfte) Wasserschaden Bad OG, ca. 2011
- (Setz)Risse

Número de propiedad: 23369059 - 90513 Zirndorf – Zirndorf

## Todo sobre la ubicación

Zirndorf bietet eine hohe Lebensqualität und ist vor allem für Familien ein begehrter Wohnort in unserer Region. Die Immobilie befindet sich in einer zentralen Lage unweit der Zirndorfer Altstadt entfernt und ist von gepflegten Einfamilienhäusern umgeben. Es ist eine Auswahl an Kindergärten und (weiterführenden) Schulen in fußläufiger Nachbarschaft vorhanden. Ebenso bieten sich Ihnen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und eine abwechslungsreiche Gastronomie-Szene. Den Bahnhof Zirndorf erreichen Sie zu Fuß in weniger als zehn Minuten, sodass Sie optimal an den öffentlichen Nahverkehr angebunden sind und Ihre Ziele zügig und bequem erreichen. Die nahegelegene Autobahn A73/Südwesttangente ermöglicht Ihnen eine schnelle Anbindung in alle Richtungen. Als grüne Lunge ist der Zirndorfer Stadtwald mit der bekannten Alten Veste nur ca. 15 Gehminuten entfernt. Damit bietet sich Ihnen eine perfekte Mischung aus Natur, Ruhe und einer guten städtischen Infrastruktur.

Número de propiedad: 23369059 - 90513 Zirndorf – Zirndorf

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.2.2033. Endenergieverbrauch beträgt 157.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Número de propiedad: 23369059 - 90513 Zirndorf – Zirndorf

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Jürgen Maringer

---

Gustavstraße 35 Fürth  
E-Mail: fuerth@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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