

Zirndorf

# VON POLL | Elegante casa unifamiliar con piscina spa y soleada terraza orientada al sur

Número de propiedad: 25369053

360°-Rundgang



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

PRECIO DE COMPRA: 825.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 129,86 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 412 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25369053 - 90513 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: 25369053 - 90513 Zirndorf

## De un vistazo

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Número de propiedad  | 25369053                  |
| Superficie habitable | ca. 129,86 m <sup>2</sup> |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas         |
| Habitaciones         | 4                         |
| Dormitorios          | 3                         |
| Baños                | 2                         |
| Año de construcción  | 2018                      |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Puerto de coches      |

|                        |   |
|------------------------|---|
| Precio de compra       | 825.000 EUR   |
| Casa                   | Casa unifamiliar  |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | como nuevo  |
| Espacio utilizable     | ca. 48 m <sup>2</sup>   |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Cocina empotrada             |

Número de propiedad: 25369053 - 90513 Zirndorf

## Datos energéticos

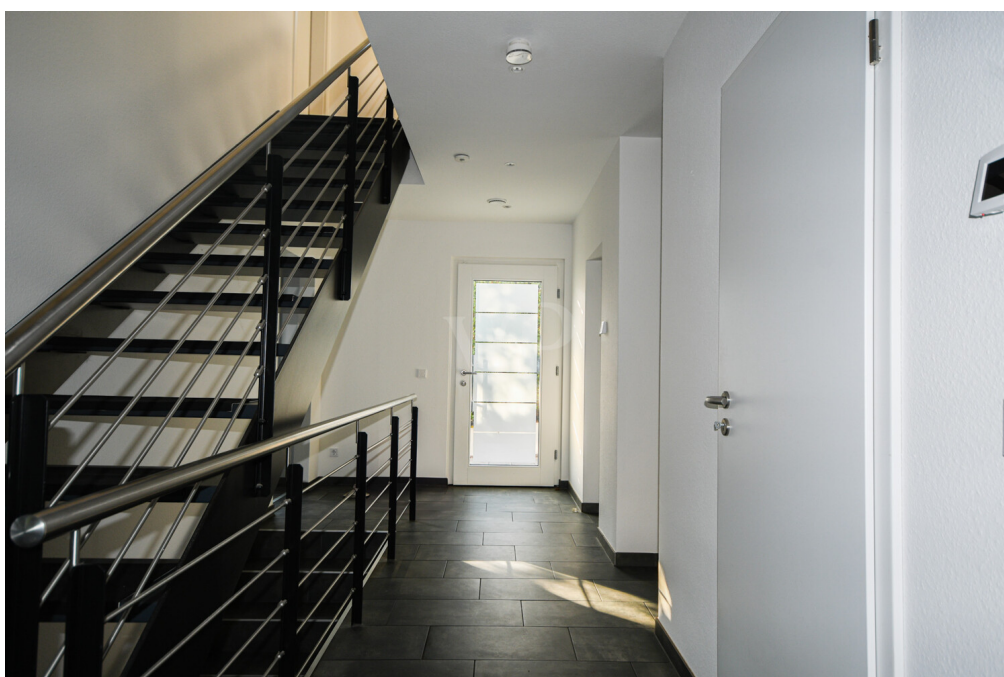
|                                     |                          |
|-------------------------------------|--------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central      |
| Fuente de energía                   | Electricidad             |
| Certificado energético válido hasta | 19.02.2035               |
| Fuente de energía                   | Bomba de calor aire-agua |

|   |                        |
|---|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 26.00 kWh/m²a          |
| Clase de eficiencia energética                      | A+                     |
| Año de construcción según el certificado energético | 2018                   |



Número de propiedad: 25369053 - 90513 Zirndorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25369053 - 90513 Zirndorf

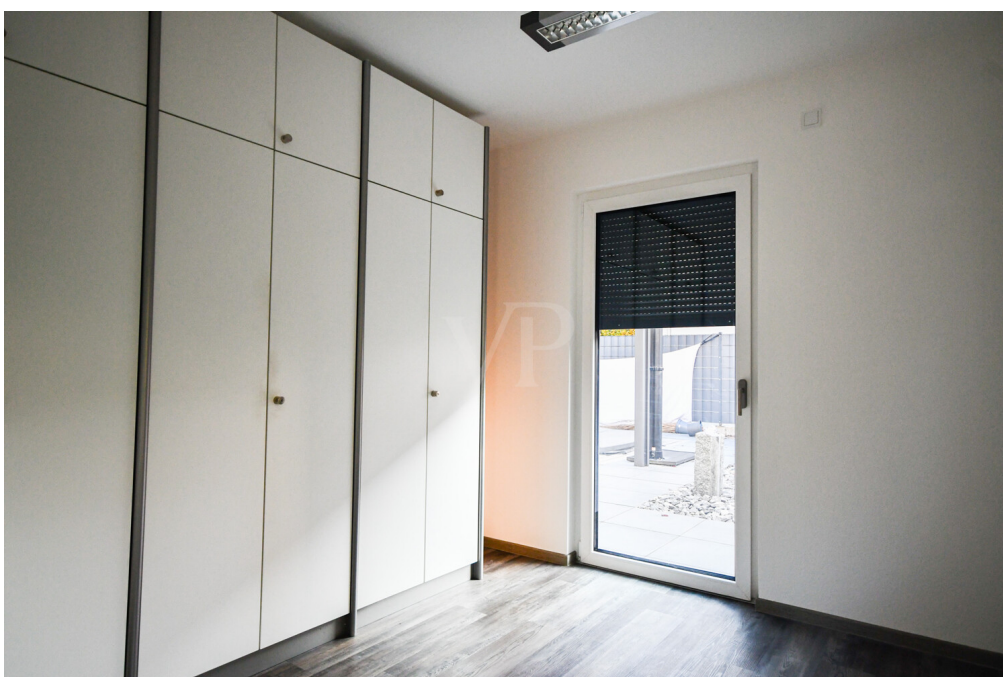
## La propiedad





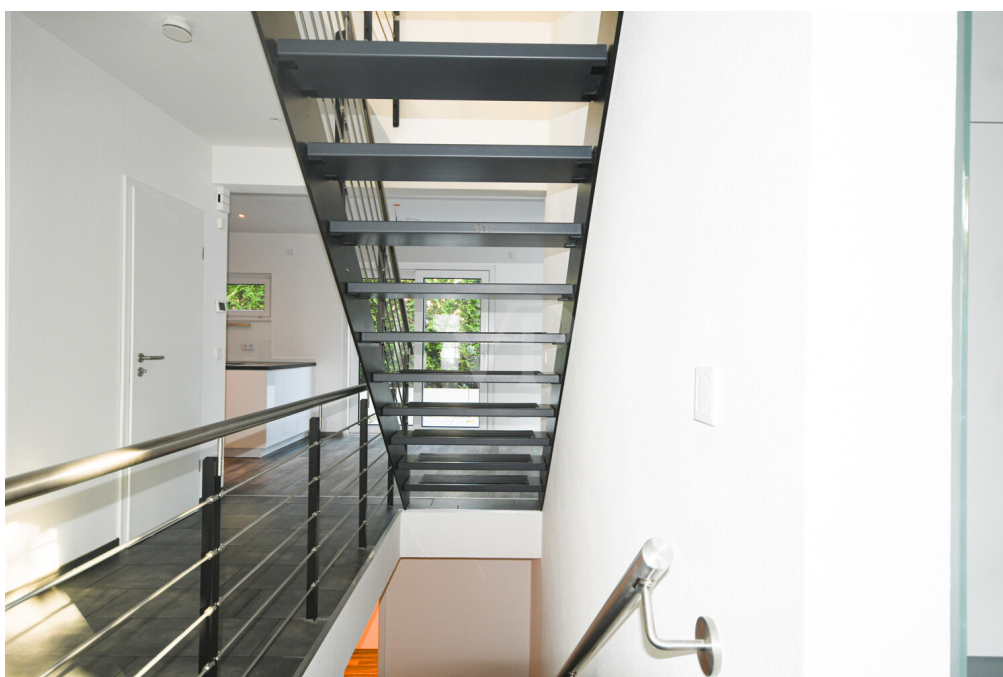
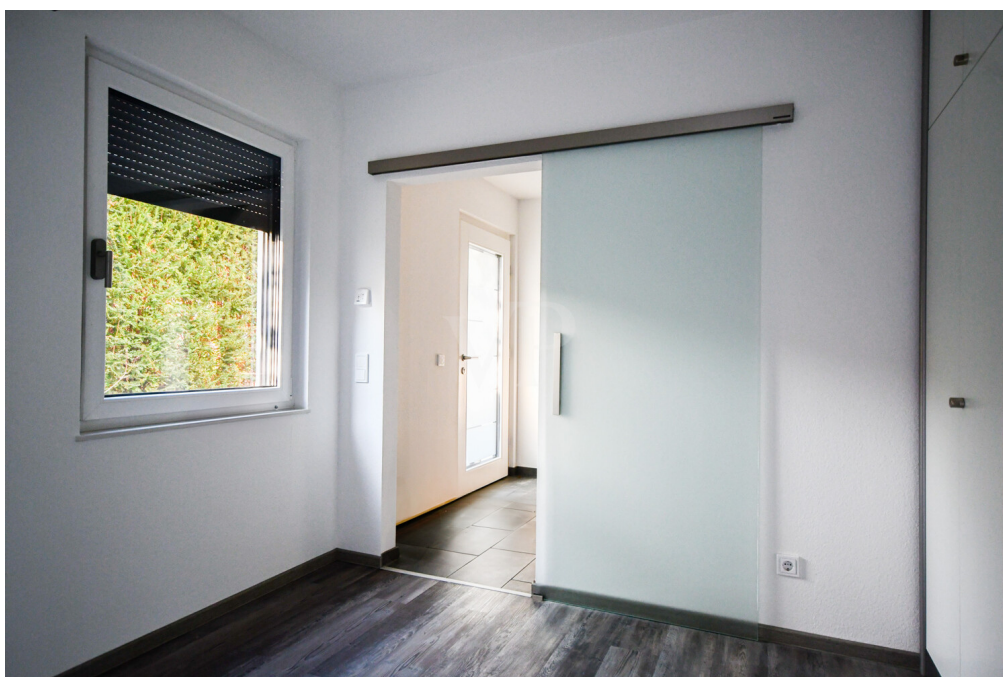
Número de propiedad: 25369053 - 90513 Zirndorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25369053 - 90513 Zirndorf

## La propiedad





Número de propiedad: 25369053 - 90513 Zirndorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25369053 - 90513 Zirndorf

## La propiedad





Número de propiedad: 25369053 - 90513 Zirndorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25369053 - 90513 Zirndorf

## La propiedad





Número de propiedad: 25369053 - 90513 Zirndorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25369053 - 90513 Zirndorf

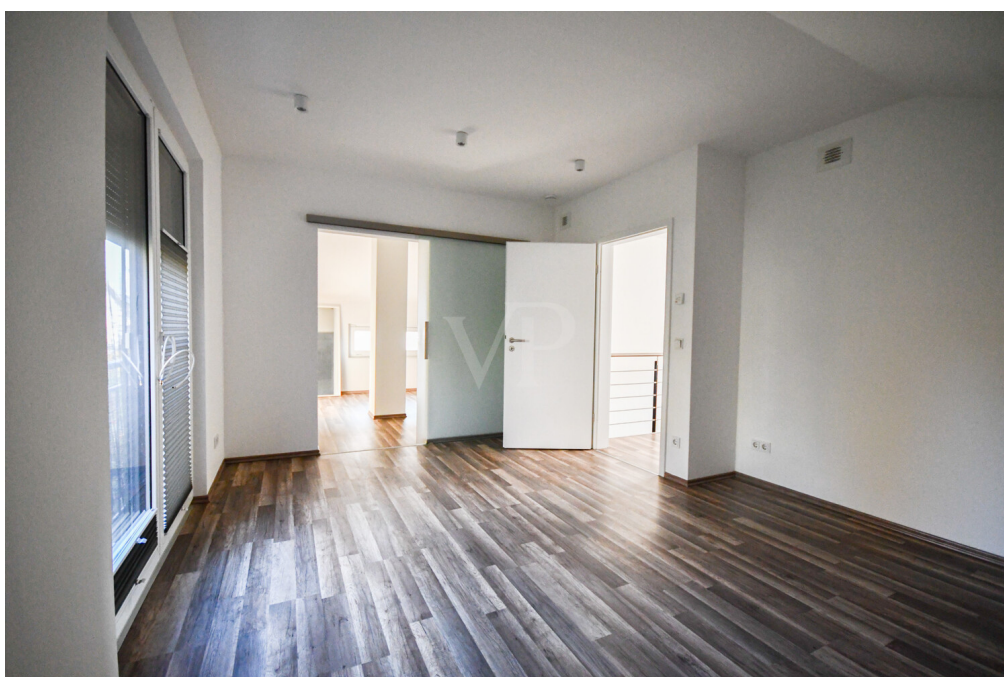
## La propiedad





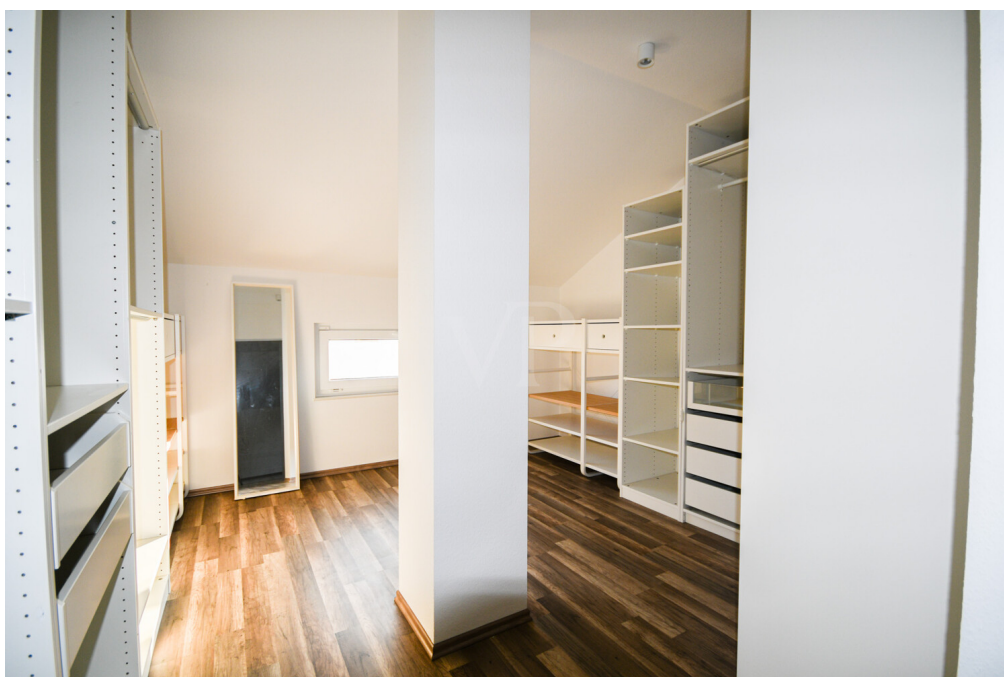
Número de propiedad: 25369053 - 90513 Zirndorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25369053 - 90513 Zirndorf

## La propiedad





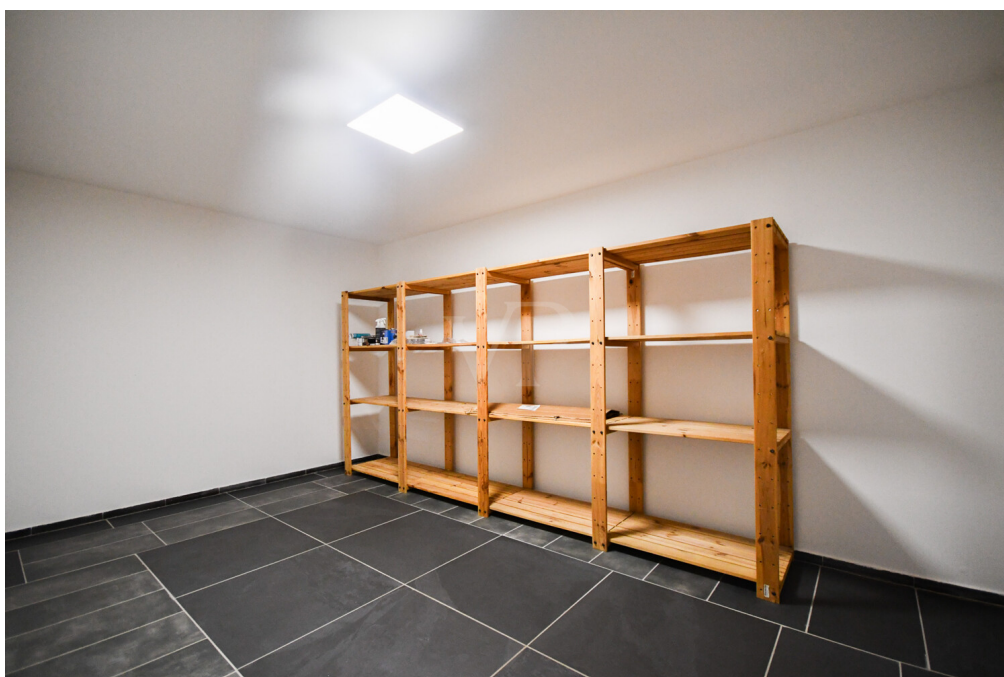
Número de propiedad: 25369053 - 90513 Zirndorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25369053 - 90513 Zirndorf

## La propiedad





Número de propiedad: 25369053 - 90513 Zirndorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25369053 - 90513 Zirndorf

## La propiedad





Número de propiedad: 25369053 - 90513 Zirndorf

## La propiedad





Número de propiedad: 25369053 - 90513 Zirndorf

## La propiedad





Número de propiedad: 25369053 - 90513 Zirndorf

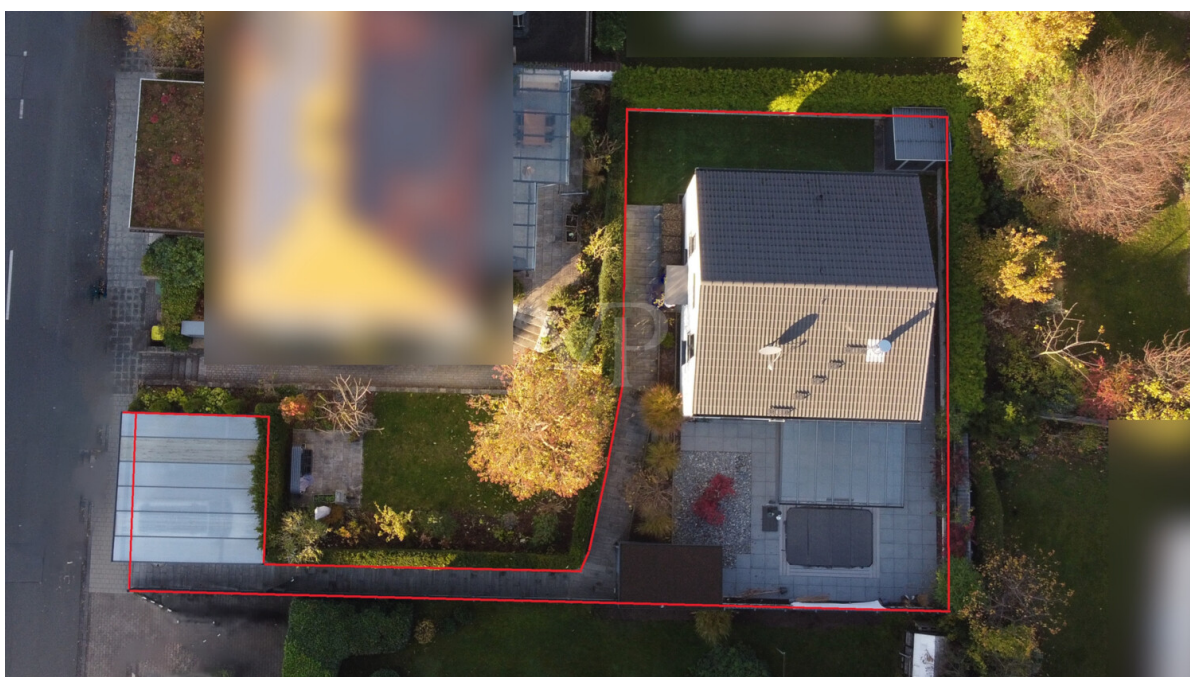
## La propiedad





Número de propiedad: 25369053 - 90513 Zirndorf

## La propiedad





Número de propiedad: 25369053 - 90513 Zirndorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25369053 - 90513 Zirndorf

## La propiedad

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



**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: 25369053 - 90513 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)

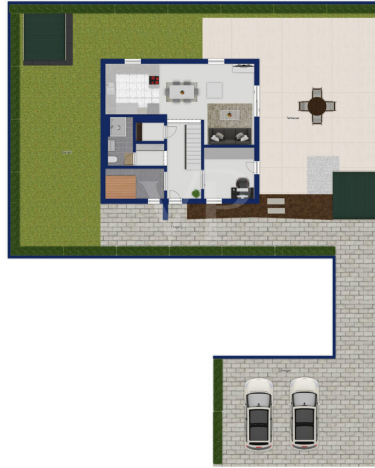


Número de propiedad: 25369053 - 90513 Zirndorf

## 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: 25369053 - 90513 Zirndorf

## Una primera impresión

Haga clic aquí para ver el tour de 360°: <https://von-poll.com/tour/fuerth/jAJz> Esta moderna casa unifamiliar Bien-Zenker, con una superficie habitable de aproximadamente 129,86 m², se terminó de construir en 2018 y se asienta sobre una amplia parcela de aproximadamente 412 m². Gracias a sus acabados de alta calidad, su impecable estado y su cuidada distribución, la propiedad es ideal para parejas o familias pequeñas que valoran la construcción de alta gama y la tecnología innovadora. La casa impresiona por su sólida arquitectura desde el exterior. En el interior, encontrará un concepto de vivienda diáfana con una distribución inteligente. La planta baja cuenta con un amplio salón-comedor con acceso directo a la terraza cubierta de alta calidad orientada al sur. Aquí, podrá disfrutar de muchas horas de relax al aire libre gracias a la sombrilla controlada electrónicamente y también tendrá acceso directo al spa de natación con sistema de contracorriente, un punto culminante especial para cualquier rutina de fitness y bienestar. La moderna cocina está equipada con todos los electrodomésticos necesarios y ofrece amplio espacio de almacenamiento, así como encimeras óptimas. En la planta baja, también hay un baño con ducha adicional y una sauna, ideales para relajarse después de un largo día. En la planta superior, hay dos amplios dormitorios que pueden utilizarse como habitaciones infantiles, despachos o habitaciones de invitados. El baño de la planta superior cuenta con ventana, inodoro, ducha a ras de suelo, bañera y lavabo doble, lo que proporciona la máxima comodidad para el día a día. Gracias a la calefacción por techo radiante tanto en la planta baja como en la superior, se mantiene un clima interior agradable en todo momento, realizado por el suelo de alta calidad, que crea un ambiente cálido y acogedor. Esta casa, con certificación de eficiencia energética KfW 40, cuenta con un sótano completo. El sótano, calefaccionado y terminado, ofrece espacio adicional para vivir o almacenar. Una bomba de calor aerotérmica de bajo consumo, combinada con la moderna tecnología de aislamiento (pared térmica), garantiza una calefacción económica y sostenible. Las ventanas de doble acristalamiento con persianas eléctricas garantizan una eficiencia energética óptima, seguridad y confort. El sistema de hogar inteligente "Loxone" permite el control centralizado de la calefacción, la iluminación, las persianas y otros componentes tecnológicos del hogar mediante una aplicación o interruptores. Dos plazas de aparcamiento en cochera son otra ventaja, lo que aumenta la comodidad al llegar y al salir. Esta propiedad combina características de alta calidad con tecnología sofisticada y ofrece numerosos extras que simplifican la vida cotidiana. Compruébelo usted mismo durante una visita y descubra las múltiples posibilidades que ofrece esta moderna casa unifamiliar. Estaremos encantados de proporcionarle más información o concertar una visita personal. Haga un recorrido virtual de su nuevo hogar aquí: <https://von-poll.com/tour/fuerth/jAJz>

Número de propiedad: 25369053 - 90513 Zirndorf

## Detalles de los servicios

- -KFW 40 Effizienzhaus „Thermo-Wand“
- -voll unterkellert, beheizt und ausgebaut
- -sparsame Luft-Wärmepumpe
- -Kunststoff-Isolierglas-Fester mit elektrischen Rollos
- -Deckenheizung
- -hochwertige Fußbodenbeläge
- -modernes Bad mit Fenster, WC, Dusche und Badewanne und Doppelwaschtisch
- -weiteres Duschbad und Sauna im EG
- -komplette Einbauküche mit Elektroeinbaugeräten
- -hochwertig überdachte Süd-Terrasse mit Sonnenschutz
- -Smart Home „Loxone-System“
- -Swim Spa Außen-Whirlpool mit Gegenstromanlage
- -2 KFZ-Carport-Stellplätze vor dem Haus

Número de propiedad: 25369053 - 90513 Zirndorf

## Todo sobre la ubicación

Das neuwertige und hochwertig ausgestattete Einfamilienhaus befindet sich in guter, bevorzugter und ruhiger Lage, nur etwa 1 km vom Marktplatz dem Zentrum von Zirndorf entfernt. Kindergarten, Grundschulen, sowie die Zirndorfer Realschule befinden sich in naher Umgebung und sind bequem fußläufig erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist durch die „Südwesttangente“ und die Bundesstraßen B8 + B14 als sehr gut zu bezeichnen.

Auch die Anbindung ans öffentliche Nahverkehrsnetz ist durch die naheliegende Bus-Haltestellen „Lohengrinstraße“ (Bus-Linie 150) bzw. den 900 Meter km entfernten „Zirndorfer Bahnhof“ nahezu optimal.

Diverse Einkaufsmöglichkeiten, sowie alle Läden des täglichen Bedarfs sind ebenfalls gut zu erreichen.

Der Nürnberger „Albrecht-Dürer“- Flughafen ist 15 km bzw. nur 30 Autominuten entfernt.

Número de propiedad: 25369053 - 90513 Zirndorf

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 26.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

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: 25369053 - 90513 Zirndorf

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

---

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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