

Zirndorf

VON POLL | ¡Vida cómoda con luz y espacio en Pinderpark!

Número de propiedad: 25369062

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 815.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 174,78 m² • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 295 m²

Número de propiedad: 25369062 - 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: 25369062 - 90513 Zirndorf

De un vistazo

Número de propiedad	25369062
Superficie habitable	ca. 174,78 m ²
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	2005
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	815.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Balcón

Número de propiedad: 25369062 - 90513 Zirndorf

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas natural ligero
Certificado energético válido hasta	17.02.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	64.64 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	B
Año de construcción según el certificado energético	2005

Número de propiedad: 25369062 - 90513 Zirndorf

La propiedad



Número de propiedad: 25369062 - 90513 Zirndorf

La propiedad



Número de propiedad: 25369062 - 90513 Zirndorf

La propiedad



Número de propiedad: 25369062 - 90513 Zirndorf

La propiedad



Número de propiedad: 25369062 - 90513 Zirndorf

La propiedad



Número de propiedad: 25369062 - 90513 Zirndorf

La propiedad



Número de propiedad: 25369062 - 90513 Zirndorf

La propiedad



Número de propiedad: 25369062 - 90513 Zirndorf

La propiedad



Número de propiedad: 25369062 - 90513 Zirndorf

La propiedad



Número de propiedad: 25369062 - 90513 Zirndorf

La propiedad



Número de propiedad: 25369062 - 90513 Zirndorf

La propiedad



Número de propiedad: 25369062 - 90513 Zirndorf

La propiedad



Número de propiedad: 25369062 - 90513 Zirndorf

La propiedad



Número de propiedad: 25369062 - 90513 Zirndorf

La propiedad



Número de propiedad: 25369062 - 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

Número de propiedad: 25369062 - 90513 Zirndorf

La propiedad



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



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

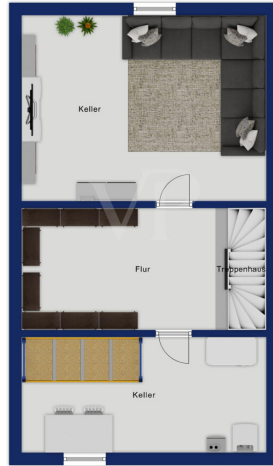
www.von-poll.com

Número de propiedad: 25369062 - 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: 25369062 - 90513 Zirndorf

Una primera impresión

Haga clic aquí para ver el tour de 360°: <https://von-poll.com/tour/fuerth/ZHyQ> Esta casa adosada, construida en 2005, ofrece aproximadamente 175 m² de espacio habitable en una parcela de aproximadamente 295 m², lo que la convierte en una vivienda llena de posibilidades. Es ideal para familias o parejas que aprecian espacios amplios, abundante luz natural y la posibilidad de diseñar a su gusto. La casa está vacía y lista para entrar a vivir de inmediato, lo que le permite mudarse de inmediato y dar vida a sus ideas. En la planta baja, una entrada de diseño funcional con un aseo de invitados conduce al salón-comedor. Grandes ventanales inundan las estancias de luz natural, y la cocina ofrece amplio espacio para una cocina equipada a su medida. Los suelos (parquet de arce y moqueta) de toda la casa presentan signos de desgaste y requerirían una renovación. Desde el salón, se puede acceder a la terraza de aproximadamente 7 m² orientada al suroeste con toldo. En la planta superior, hay tres dormitorios, que ofrecen un espacio privado para toda la familia o espacios de trabajo flexibles. El luminoso baño cuenta con bañera y ducha. El ático reformado, con baño y balcón propio orientado al suroeste (aprox. 7 m²), es ideal para adolescentes, invitados o como refugio privado. Las persianas exteriores eléctricas garantizan comodidad y una protección solar óptima en casi todas las habitaciones. El espacioso sótano ofrece amplio espacio de almacenamiento y espacio adicional para las tareas del hogar o aficiones. También cuenta con un descalcificador de agua BWS, que mejora la calidad del agua y protege a largo plazo el sistema de fontanería de toda la casa. Un eficiente sistema de calefacción de gas proporciona un calor agradable y se revisa periódicamente. Hay dos plazas de aparcamiento exterior disponibles: una directamente en la casa y otra a pocos metros, en el garaje. Esta casa combina una distribución bien diseñada, buenas calidades, una terraza y balcón orientados al suroeste, y un jardín soleado de dimensiones ideales para crear un conjunto armonioso. Experimente el ambiente acogedor y el potencial de esta propiedad durante una visita. Esperamos su contacto.

Número de propiedad: 25369062 - 90513 Zirndorf

Detalles de los servicios

- Ahornparkettboden und Teppichboden
- Tageslicht-Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Duschbad im Dachgeschoss
- zwei Außenstellplätze
- Süd-West-Terrasse und Süd-West-Balkon im DG
- Gaszentralheizung im Dachgeschoss
- BWS Entkalkungsanlage
- Elektrische Rollläden in fast allen Räumen

Número de propiedad: 25369062 - 90513 Zirndorf

Todo sobre la ubicación

Zirndorf liegt südwestlich von Nürnberg und gehört zur Metropolregion Nürnberg-Fürth-Erlangen. Die Stadt verbindet städtische Infrastruktur mit ruhigem Wohnumfeld und bietet eine hohe Lebensqualität. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte und Apotheken sind bequem erreichbar. Für Freizeit und Erholung sorgen Parks, Sportvereine und das nahegelegene Naherholungsgebiet „Wöhrder See“ sowie der beliebte Freizeitpark „Playmobil FunPark“.

Der Ortsteil Pinderpark zeichnet sich besonders durch seine ruhige, familienfreundliche Lage aus. Wohnstraßen mit gepflegten Einfamilienhäusern und Doppelhäusern schaffen ein angenehmes Wohnambiente. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die nahegelegenen Autobahnen A73 und A6, sodass Nürnberg, Fürth und Erlangen in kurzer Zeit erreichbar sind. Der Pinderpark selbst bietet großzügige Grünflächen, Spielmöglichkeiten für Kinder und ein harmonisches Wohnumfeld, ideal für Familien oder Paare, die Ruhe und gleichzeitig städtische Nähe suchen.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit von Kultur-, Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten macht Zirndorf, insbesondere den Pinderpark, zu einer gefragten Wohnlage mit hohem Wohlfühlfaktor.

Número de propiedad: 25369062 - 90513 Zirndorf

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.2.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 64.64 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

Número de propiedad: 25369062 - 90513 Zirndorf

Contacto con el socio

Para más información, diríjase 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