

Zirndorf – Weiherhof

## Le bonheur familial dans un emplacement privilégié - Zirndorf-Weiherhof

**CODE DU BIEN: 25021060**



**PRIX D'ACHAT: 950.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 215 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 822 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25021060	Prix d'achat	950.000 EUR
Surface habitable	ca. 215 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6	Modernisation / Rénovation	2000
Chambres à coucher	5	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	3	Technique de construction	massif
Année de construction	1978	Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage		

**CODE DU BIEN: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	139.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	11.09.2035	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1978

CODE DU BIEN: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

## La propriété



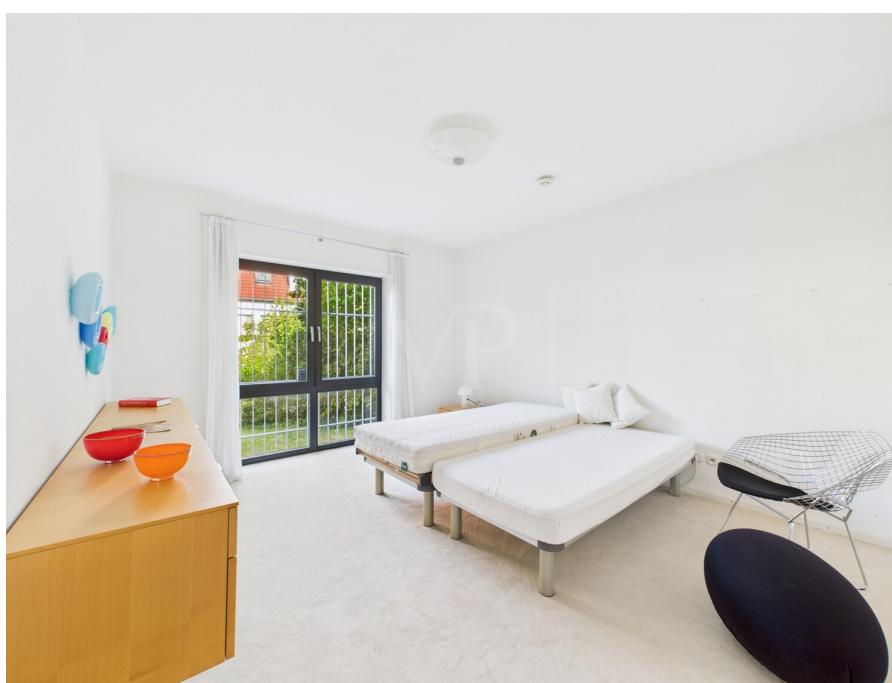
**CODE DU BIEN: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

## La propriété



CODE DU BIEN: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

## La propriété



CODE DU BIEN: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

## La propriété



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

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

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



CODE DU BIEN: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

## La propriété



### Ihre Immobilienexperten

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)



CODE DU BIEN: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

## La propriété



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung  
gelöst.***



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



**CODE DU BIEN: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof**

## Une première impression

Cette maison individuelle bien entretenue, construite en 1978, offre environ 215 m<sup>2</sup> de surface habitable sur un terrain généreux d'environ 822 m<sup>2</sup>, offrant ainsi un espace généreux pour réaliser tous vos projets de vie. Son agencement astucieux la rend idéale pour les familles, les couples en quête d'espace supplémentaire ou pour une occupation bifamiliale. Au rez-de-chaussée, vous êtes accueilli par un vaste séjour/salle à manger baigné de lumière. De grandes fenêtres créent une atmosphère lumineuse et chaleureuse, tandis que la terrasse attenante, avec son agréable coin ombragé, invite à la détente. Le jardin, avec ses arbres ombragés, offre de nombreuses possibilités de loisirs pour petits et grands. La cuisine est ouverte sur le séjour, permettant ainsi au cuisinier de participer facilement à la vie familiale. La maison comprend six pièces, dont cinq chambres, qui peuvent également servir de bureaux, de chambres d'amis ou d'ateliers. Les trois salles de bains sont judicieusement réparties dans les pièces à vivre, garantissant un confort optimal. Un vide-linge pratique dans la suite parentale facilite le quotidien. Au sous-sol, une cave spacieuse avec salle de bain n'attend que vos idées créatives : atelier, salle de sport, sauna ou espace de loisirs. Le grand garage double peut accueillir deux véhicules et offre un espace de rangement supplémentaire pour les vélos et le matériel de jardinage. Le rez-de-chaussée et l'étage sont chauffés par un système de chauffage au sol moderne, garantissant une chaleur agréable dans toutes les pièces. La dernière rénovation complète date de 2000, ce qui confère à la maison un aspect contemporain et bien entretenu.

**CODE DU BIEN: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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.

**CODE DU BIEN: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Tizian Grimm

---

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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