Zirndorf – Bronnamberg

VON POLL | Freistehendes Traumhaus mit Pool und herrlichem Panoramablick

CODE DU BIEN: 24369002

PRIX D'ACHAT: 810.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 199,68 m² • **PIÈCES:** 4 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 782 m²

CODE DU BIEN: 24369002 - 90513 Zirndorf – Bronnamberg

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

CODE DU BIEN: 24369002 - 90513 Zirndorf – Bronnamberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24369002
Surface habitable	ca. 199,68 m²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	2001
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	810.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m²
Aménagement	Terrasse, Piscine, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24369002 - 90513 Zirndorf – Bronnamberg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	GAS
Certification énergétiquew valable jusqu'au	29.01.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	96.74 kWh/m²a
Classement énergétique	C

CODE DU BIEN: 24369002 - 90513 Zirndorf – Bronnamberg

La propriété

CODE DU BIEN: 24369002 - 90513 Zirndorf – Bronnamberg

La propriété

CODE DU BIEN: 24369002 - 90513 Zirndorf – Bronnamberg

La propriété

CODE DU BIEN: 24369002 - 90513 Zirndorf – Bronnamberg

La propriété

CODE DU BIEN: 24369002 - 90513 Zirndorf – Bronnamberg

La propriété

CODE DU BIEN: 24369002 - 90513 Zirndorf – Bronnamberg

La propriété

CODE DU BIEN: 24369002 - 90513 Zirndorf – Bronnamberg

La propriété

CODE DU BIEN: 24369002 - 90513 Zirndorf – Bronnamberg

La propriété

CODE DU BIEN: 24369002 - 90513 Zirndorf – Bronnamberg

La propriété

CODE DU BIEN: 24369002 - 90513 Zirndorf – Bronnamberg

La propriété

CODE DU BIEN: 24369002 - 90513 Zirndorf – Bronnamberg

La propriété

CODE DU BIEN: 24369002 - 90513 Zirndorf – Bronnamberg

La propriété

CODE DU BIEN: 24369002 - 90513 Zirndorf – Bronnamberg

La propriété

CODE DU BIEN: 24369002 - 90513 Zirndorf – Bronnamberg

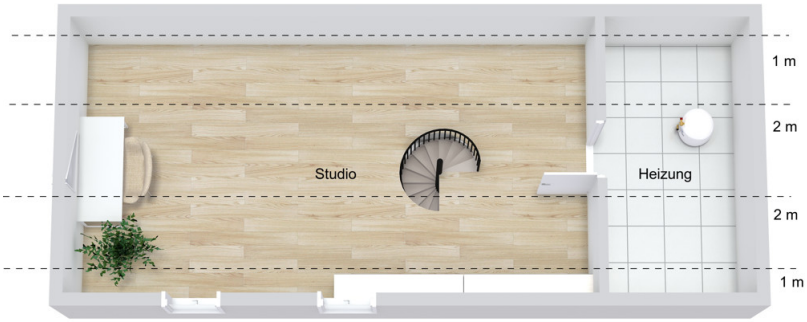
La propriété

CODE DU BIEN: 24369002 - 90513 Zirndorf – Bronnamberg

Plans d'étage

Garage
ca. 29,56 m²
Gäste-Bad
ca. 5,87 m²
Terrasse
Entree
ca. 11,34 m²
Wohnen/Essen
ca. 58,81 m²
Küche
ca. 13,11 m²

Garage
ca. 29,58 m²
Gäste-Bad
ca. 5,87 m²
Entrée
ca. 11,34 m²
Terrasse
ca. 46,00 m²
Wohnen/Essen
ca. 58,81 m²
Küche
ca. 13,11 m²



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24369002 - 90513 Zirndorf – Bronnamberg

Une première impression

Hier gelangen Sie zur 360°-Tour: https://von-poll.com/tour/fuerth/quya Dieses beeindruckende Architektenhaus bietet Ihnen ein einzigartiges Wohnkonzept mit beheizbarem Pool, großer Terrasse, drei Balkonen sowie viele technische Highlights in einer idyllischen Lage. Beim Betreten des Hauses erwartet Sie ein imposantes Entrée, das den Ton für die großzügige Gestaltung der gesamten Immobilie setzt. Der Wohn- und Essbereich erstreckt sich über knapp 60 m² und erstrahlt dank der großen Fensterfront im Tageslicht. Der Kachelofen sorgt zusätzlich für ein gemütliches Ambiente. Die angrenzende Küche ist modern und funktional und mit allen üblichen Elektrogeräten ausgestattet. Ein Duschbad sorgt auf dieser Etage für zusätzlichen Komfort. Im Obergeschoss befinden sich zwei große Zimmer, die beide über einen bzw. zwei Balkone verfügen, sowie ein Bad, ausgestattet mit luxuriöser Whirlpool-Eckbadewanne und einer Dusche. Über eine Wendeltreppe gelangen Sie in den ausgebauten Spitzboden mit herrlichem Ausblick über die umliegenden Felder. Dieser Raum eignet sich hervorragend als Home-Office oder Schlaf-/Gästezimmer. Hier befindet sich auch der Heizungsraum. Der Außenbereich dieses Anwesens ist ein echtes Highlight. Der ca. 27 m² große, beheizbare Pool lädt zu erfrischenden Schwimmeinheiten ein, während die großzügige Terrasse perfekt für gesellige Stunden im Freien geeignet ist. Ein bereits verlegter Starkstromanschluss im Garten bietet Ihnen die Möglichkeit für eine Außensauna, eine vorbereitete Konstruktion ermöglicht eine einfache Nachrüstung eines Wintergartens. Die technische Ausstattung dieses Hauses setzt Maßstäbe. Eine Photovoltaikanlage mit gekoppelter Hausbatterie sorgt für eine - wenn notwendig - autarke Stromversorgung und eine Solarthermie unterstützt die Warmwasseraufbereitung. Die Doppelgarage ist mit einer Wallbox für zukunftsweisende Elektromobilität ausgerüstet. Zwei beheizte Kellerräume bieten zusätzlichen Nutzraum und Flexibilität.

CODE DU BIEN: 24369002 - 90513 Zirndorf – Bronnamberg

Détails des commodités

- Niedrigenergiehaus laut §12 Wärmeschutzverordnung
- beheizbarer Pool (7,4 m x 3,6 m) über Wärmepumpe
- zwei Badezimmer
- Klimaanlage (Schlaf-)Zimmer I
- Kachelofen
- Fußbodenheizung
- größtenteils elektr. Rollos
- Terrasse
- Vorbereitung für Wintergarten
- elektr. Markise
- drei Balkone
- Gasheizung mit Solarthermie
- Photovoltaik-Anlage
- Inselbetrieb (Strom)
- Zisterne für Gartenwasser
- Doppelgarage (elektr. Garagentor)
- Wallbox
- Mähroboter u. Poolreinigungsroboter

Renovierungen/Anschaffungen:

- Inselbetrieb 2023
- Warmwasserspeicher 2022
- Poolaufbereitung 2022
- Wärmepumpe Pool 2021
- PV-Anlage (9,75 kW) 2020
- Hausbatterie (10 kW) 2020
- Wasserenthärtungsanlage 2020
- Küchengeräte 2020/2021
- Sanitärkeramik 2019
- Kanalüberprüfung 2019
- Parkett OG u. Laminat DG 2017

CODE DU BIEN: 24369002 - 90513 Zirndorf – Bronnamberg

Tout sur l'emplacement

Das Architektenhaus liegt im idyllischen und beliebten Ortsteil Bronnamberg in Zirndorf. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre ländliche Schönheit und absolute Ruhe aus, bietet jedoch gleichzeitig die perfekte Balance zwischen einem idyllischen Lebensstil und den Annehmlichkeiten der nahgelegenen städtischen Infrastruktur. Verschiedene Supermärkte sind bequem innerhalb von fünf Kilometern erreichbar, Kindergärten und Schulen sind bereits ab 2 Kilometern Entfernung verfügbar. Die ca. 10 Gehminuten entfernt liegende Bushaltestelle ermöglicht Ihnen eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und erleichtert die Erreichbarkeit umliegender Städte und Gemeinden.

CODE DU BIEN: 24369002 - 90513 Zirndorf – Bronnamberg

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.1.2034. Endenergieverbrauch beträgt 96.74 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

CODE DU BIEN: 24369002 - 90513 Zirndorf – Bronnamberg

Contact

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

Jürgen Maringer

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com