

Zirndorf

# VON POLL | Élégante maison individuelle avec spa de nage et terrasse ensoleillée exposée plein sud

CODE DU BIEN: 25369053

360°-Rundgang

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PRIX D'ACHAT: 825.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 129,86 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 412 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25369053 - 90513 Zirndorf

- 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: 25369053 - 90513 Zirndorf

## En un coup d'œil

|                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25369053                  |
| Surface habitable      | ca. 129,86 m <sup>2</sup> |
| Type de toiture        | à deux versants           |
| Pièces                 | 4                         |
| Chambres à coucher     | 3                         |
| Salles de bains        | 2                         |
| Année de construction  | 2018                      |
| Place de stationnement | 2 x Abri de voitures      |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 825.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Excellent Etat                                                            |
| Surface de plancher          | ca. 48 m <sup>2</sup>                                                     |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine                       |

CODE DU BIEN: 25369053 - 90513 Zirndorf

## Informations énergétiques

|                                               |                                         |                                                       |                        |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage centralisé                    | Certification énergétique                             | Diagnostic énergétique |
| Chauffage                                     | Électricité                             | Consommation d'énergie                                | 26.00 kWh/m²a          |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 19.02.2035                              | Classement énergétique                                | A+                     |
| Source d'alimentation                         | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique | Année de construction selon le certificat énergétique | 2018                   |

CODE DU BIEN: 25369053 - 90513 Zirndorf

## La propriété



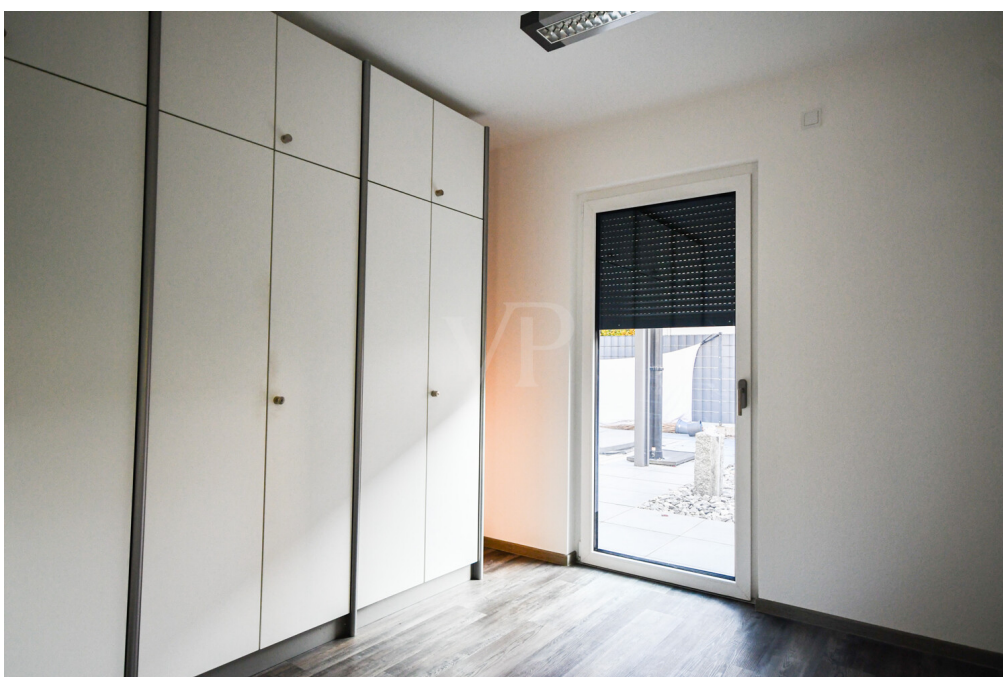
CODE DU BIEN: 25369053 - 90513 Zirndorf

## La propriété



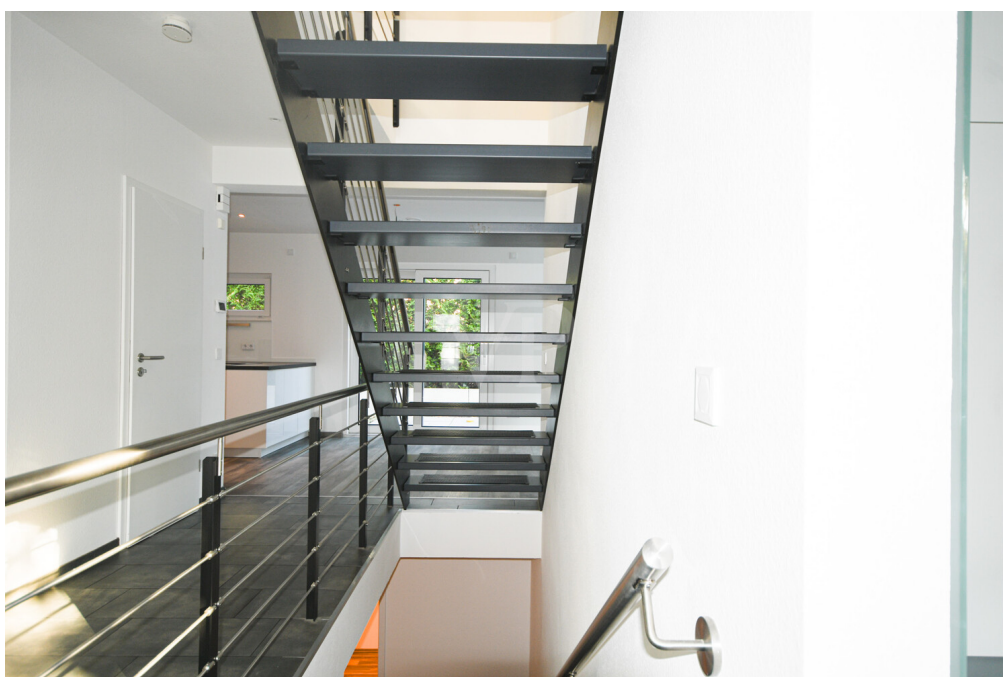
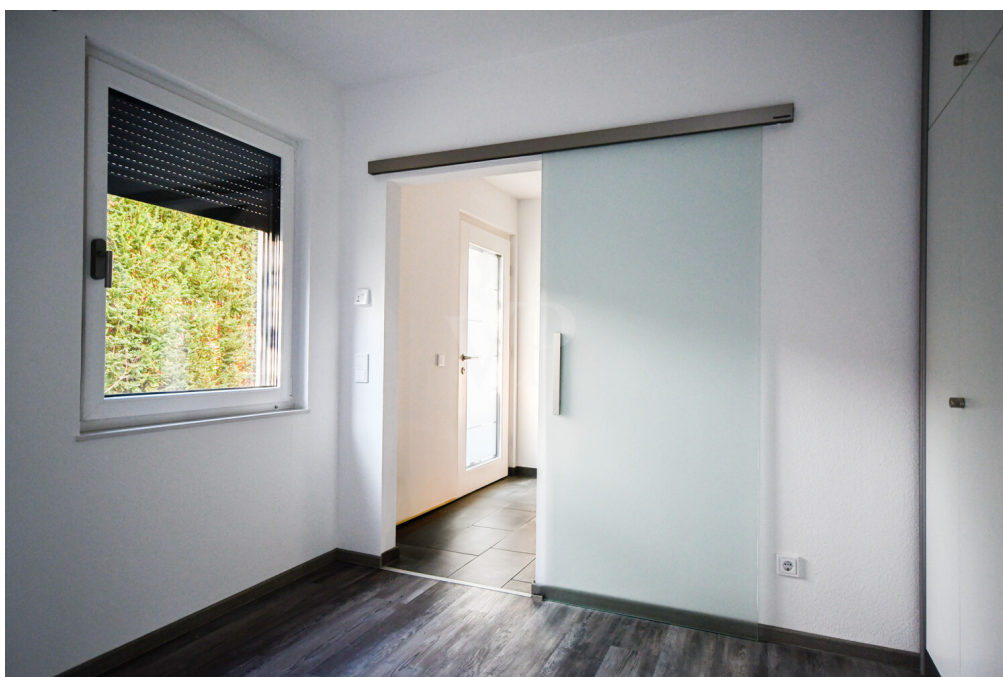
CODE DU BIEN: 25369053 - 90513 Zirndorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369053 - 90513 Zirndorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369053 - 90513 Zirndorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369053 - 90513 Zirndorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369053 - 90513 Zirndorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369053 - 90513 Zirndorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369053 - 90513 Zirndorf

## La propriété



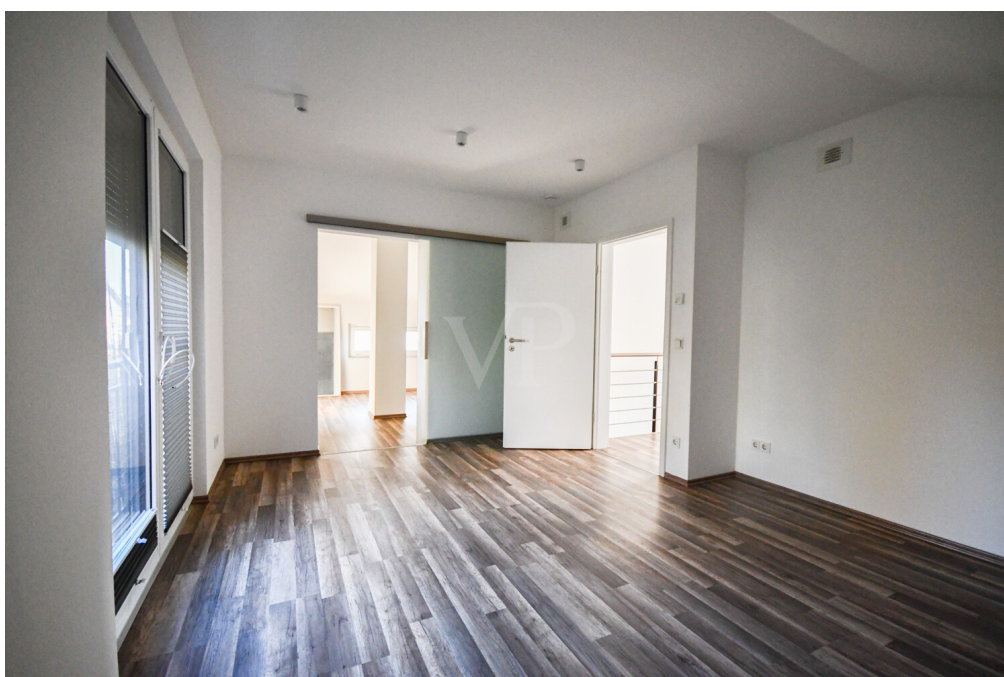
CODE DU BIEN: 25369053 - 90513 Zirndorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369053 - 90513 Zirndorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369053 - 90513 Zirndorf

## La propriété



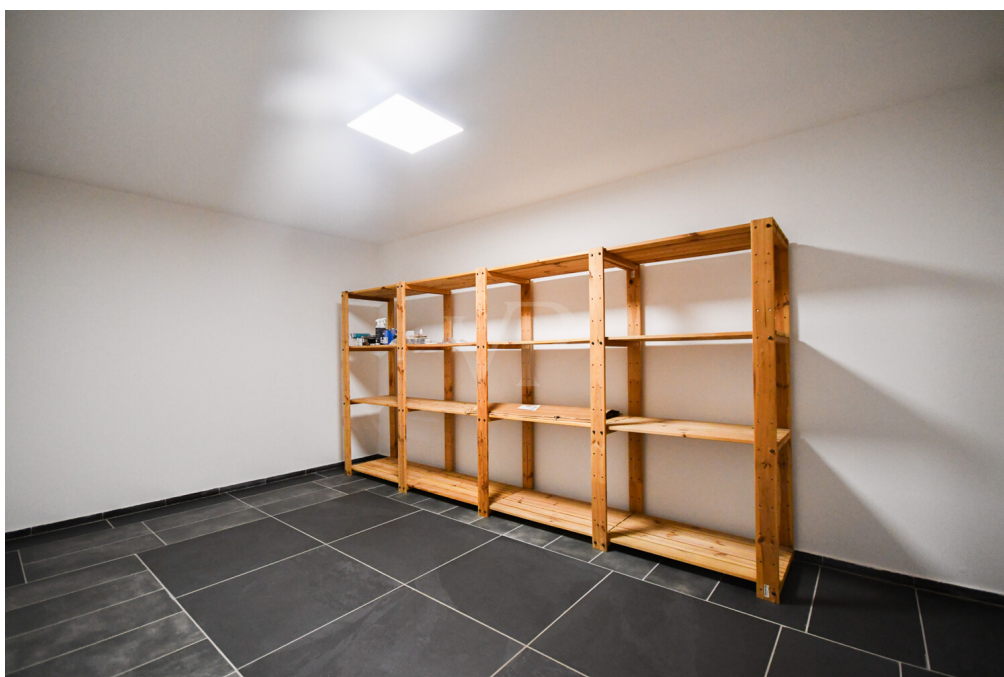
CODE DU BIEN: 25369053 - 90513 Zirndorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369053 - 90513 Zirndorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369053 - 90513 Zirndorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369053 - 90513 Zirndorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369053 - 90513 Zirndorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369053 - 90513 Zirndorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369053 - 90513 Zirndorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369053 - 90513 Zirndorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369053 - 90513 Zirndorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369053 - 90513 Zirndorf

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

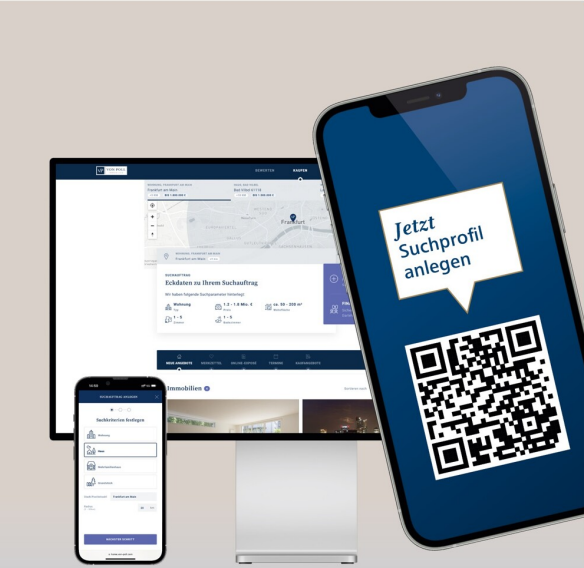




Jürgen Maringer  
Geschäftsstelleninhaber

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)

CODE DU BIEN: 25369053 - 90513 Zirndorf

## La propriété



**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?

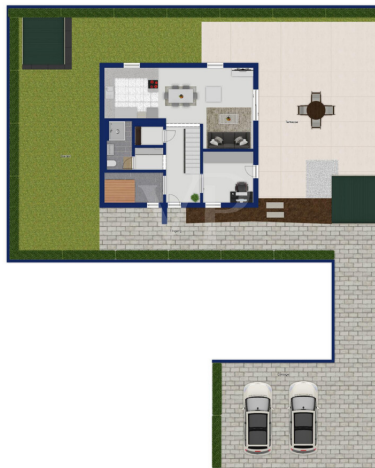
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

CODE DU BIEN: 25369053 - 90513 Zirndorf

## Plans d'étage





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: 25369053 - 90513 Zirndorf

## Une première impression

Cliquez ici pour la visite virtuelle à 360° : <https://von-poll.com/tour/fuerth/jAJz> Cette maison individuelle moderne de style Bien-Zenker, d'une surface habitable d'environ 129,86 m², a été achevée en 2018 et se situe sur un terrain spacieux d'environ 412 m². Grâce à ses finitions haut de gamme, son état impeccable et son agencement bien pensé, cette propriété est idéale pour les couples ou les petites familles qui apprécient une construction de qualité supérieure et des technologies innovantes. L'architecture extérieure de la maison impressionne par sa robustesse. À l'intérieur, vous découvrirez un espace de vie ouvert à l'agencement intelligent. Le rez-de-chaussée comprend un vaste séjour/salle à manger avec accès direct à une terrasse couverte de grande qualité, exposée plein sud. Vous pourrez y profiter de longs moments de détente grâce au store à commande électrique et accéder directement au spa de nage à contre-courant – un atout majeur pour vos séances de fitness et de bien-être. La cuisine moderne et équipée comprend tous les appareils nécessaires et offre de nombreux rangements ainsi qu'un plan de travail optimal. Au rez-de-chaussée, une salle d'eau supplémentaire et un sauna vous invitent à la détente après une longue journée. À l'étage, deux chambres spacieuses offrent de multiples possibilités d'aménagement : chambres d'enfants, bureaux ou chambres d'amis. La salle de bain attenante, équipée d'une fenêtre, de toilettes, d'une douche à l'italienne, d'une baignoire et d'une double vasque, garantit un confort optimal au quotidien. Grâce au chauffage au plafond présent au rez-de-chaussée et à l'étage, une température intérieure agréable est maintenue en permanence, confort renforcé par un revêtement de sol de haute qualité qui crée une atmosphère chaleureuse et accueillante. Cette maison, certifiée KfW 40 pour sa performance énergétique, dispose d'un sous-sol complet. Chauffé et aménagé, ce sous-sol offre un espace de vie ou de rangement supplémentaire. Une pompe à chaleur air-air performante, associée à une isolation moderne (murs isolants), assure un chauffage économique et durable. Les fenêtres à double vitrage avec stores électriques garantissent une efficacité énergétique optimale, la sécurité et le confort. Le système domotique « Loxone » permet de contrôler de manière centralisée le chauffage, l'éclairage, les stores et autres équipements de la maison via une application ou des interrupteurs. Deux places de parking couvertes constituent un atout supplémentaire, facilitant vos arrivées et départs. Cette propriété allie des prestations haut de gamme à une technologie de pointe et offre de nombreux extras qui simplifient le quotidien. Venez la découvrir par vous-même lors d'une visite et explorez toutes les possibilités qu'offre cette maison individuelle moderne. Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations ou d'organiser une visite personnalisée. Découvrez votre future maison grâce à une visite virtuelle : <https://von-poll.com/tour/fuerth/jAJz>

CODE DU BIEN: 25369053 - 90513 Zirndorf

## Détails des commodités

- -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

CODE DU BIEN: 25369053 - 90513 Zirndorf

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25369053 - 90513 Zirndorf

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25369053 - 90513 Zirndorf

## Contact

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

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

---

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

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

---

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