

Zirndorf

VON POLL | Un cadre de vie confortable, lumineux et spacieux à Pinderpark !

CODE DU BIEN: 25369062



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 815.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 174,78 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 295 m²

CODE DU BIEN: 25369062 - 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: 25369062 - 90513 Zirndorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25369062
Surface habitable	ca. 174,78 m ²
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	2005
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	815.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Balcon

CODE DU BIEN: 25369062 - 90513 Zirndorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation finale d'énergie	64.64 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	17.02.2035	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2005

CODE DU BIEN: 25369062 - 90513 Zirndorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25369062 - 90513 Zirndorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25369062 - 90513 Zirndorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25369062 - 90513 Zirndorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25369062 - 90513 Zirndorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25369062 - 90513 Zirndorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25369062 - 90513 Zirndorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25369062 - 90513 Zirndorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25369062 - 90513 Zirndorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25369062 - 90513 Zirndorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25369062 - 90513 Zirndorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25369062 - 90513 Zirndorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25369062 - 90513 Zirndorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25369062 - 90513 Zirndorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25369062 - 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

CODE DU BIEN: 25369062 - 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



VP VON POLL IMMOBILIEN

Finden Sie Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25369062 - 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: 25369062 - 90513 Zirndorf

Une première impression

Cliquez ici pour la visite virtuelle à 360° : <https://von-poll.com/tour/fuerth/ZHyQ>. Cette maison jumelée, construite en 2005, offre environ 175 m² de surface habitable sur un terrain d'environ 295 m², offrant ainsi un potentiel immense. Elle est idéale pour les familles ou les couples qui apprécient les pièces spacieuses, la luminosité naturelle et la possibilité d'une décoration personnalisée. La maison est libre et disponible immédiatement, vous permettant de vous installer sans délai et de concrétiser vos idées. Au rez-de-chaussée, une entrée fonctionnelle avec WC invités mène au séjour/salle à manger. De grandes fenêtres baignent les pièces de lumière naturelle, et la cuisine offre un espace généreux pour l'aménagement d'une cuisine sur mesure. Les sols (parquet en érable et moquette) présentent des signes d'usure et nécessiteraient une rénovation. Depuis le séjour, vous accédez à une terrasse d'environ 7 m² exposée sud-ouest et équipée d'un store. À l'étage, trois chambres offrent des espaces privés pour toute la famille ou des espaces de travail modulables. La salle de bain lumineuse est équipée d'une baignoire et d'une douche. Les combles aménagés, avec leur salle d'eau et leur balcon privatif exposé sud-ouest (environ 7 m²), sont parfaits pour des adolescents, des invités ou comme espace de détente. Des stores extérieurs électriques assurent confort et protection solaire optimale dans presque toutes les pièces. Le sous-sol spacieux offre de nombreux rangements et un espace supplémentaire pour les tâches ménagères ou les loisirs. Il abrite également un adoucisseur d'eau BWS, qui améliore la qualité de l'eau et protège durablement l'ensemble de la plomberie. Un système de chauffage au gaz performant assure un confort thermique optimal et a fait l'objet d'un entretien régulier. Deux places de parking extérieures sont disponibles : une directement devant la maison et l'autre à quelques mètres, dans le garage. Cette maison allie un agencement bien pensé, des prestations de qualité, une terrasse et un balcon exposés sud-ouest, ainsi qu'un jardin ensoleillé aux dimensions idéales, pour un résultat harmonieux. Venez découvrir par vous-même l'atmosphère chaleureuse et le potentiel de cette propriété lors d'une visite. Nous serons ravis de vous renseigner.

CODE DU BIEN: 25369062 - 90513 Zirndorf

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25369062 - 90513 Zirndorf

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25369062 - 90513 Zirndorf

Plus d'informations

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 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.

CODE DU BIEN: 25369062 - 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