

Zirndorf

## VON POLL | Komfortables Wohnen mit Licht und Raum im Pinderpark!

???????: 25369062

360°-Rundgang



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

?????: 815.000 EUR • ??????: ca. 174,78 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ??????: 295 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25369062 - 90513 Zirndorf

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ??????????

● ?????? ??????????

● ??? ??? ??????????

● ?????????????? ??? ??????

● ??? ??? ??? ??????????

● ????? ??????????????

● ??????????????????

????????? ??????????: 25369062 - 90513 Zirndorf

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25369062
???????????	ca. 174,78 m <sup>2</sup>
?????????	5
?????????? ???	4
???????????	
???????????	2
????? ????????????	2005
????? ????????????	2 x ????????????
	????? ????????????

????? ????????	815.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	?????????
???????????	
???????	?????????, WC ???????????, ???????????

????????? ??????????: 25369062 - 90513 Zirndorf

## ????????????? ??????????

???????????	????????? ??????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	?????? ????????	???????	64.64 kWh/m²a
???????????????	17.02.2035	???????????	
???????????????????		???????????	B
???????????		???????????	
???????????		???????????	
???????????		???????????	2005
????? ??????????????		???????????	
???????????		???????????	
???????????		???????????	

???????? ?????: 25369062 - 90513 Zirndorf

?? ??????



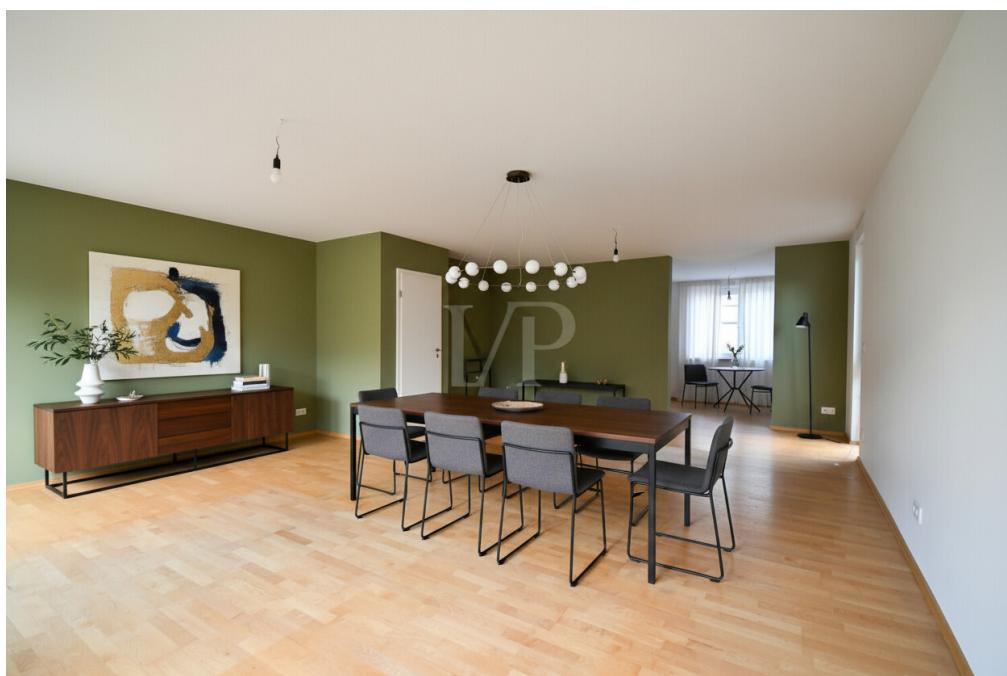
???????? ?????: 25369062 - 90513 Zirndorf

?? ??????



???????? ?????: 25369062 - 90513 Zirndorf

?? ??????



???????? ?????: 25369062 - 90513 Zirndorf

?? ??????



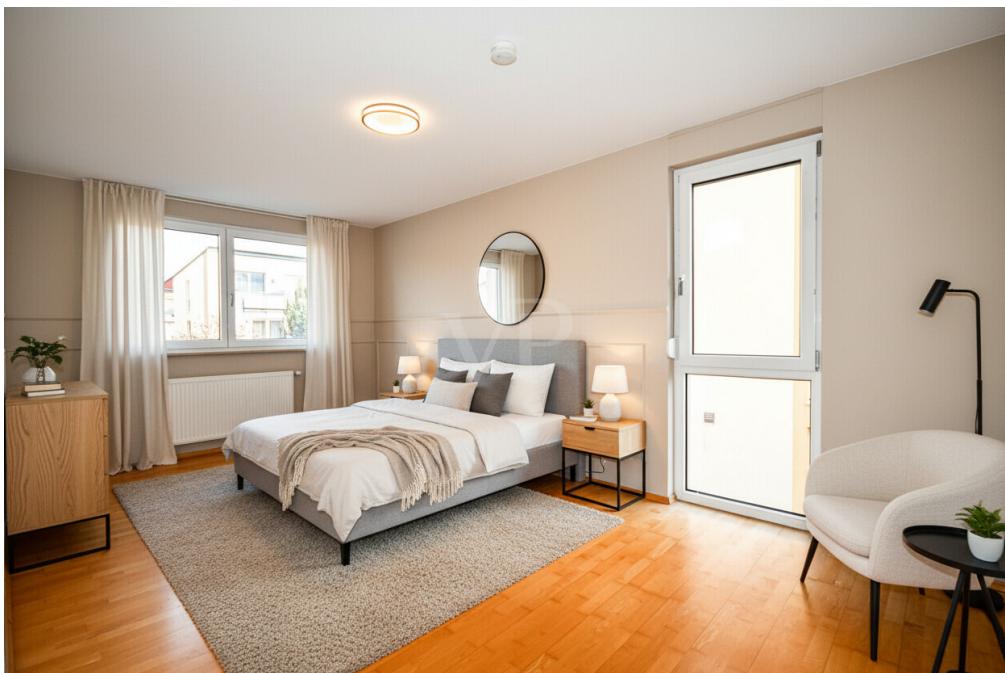
???????? ?????: 25369062 - 90513 Zirndorf

?? ??????



???????? ?????: 25369062 - 90513 Zirndorf

?? ??????



???????? ?????: 25369062 - 90513 Zirndorf

?? ??????



???????? ?????: 25369062 - 90513 Zirndorf

?? ??????



???????? ?????: 25369062 - 90513 Zirndorf

?? ??????



???????? ?????: 25369062 - 90513 Zirndorf

?? ??????



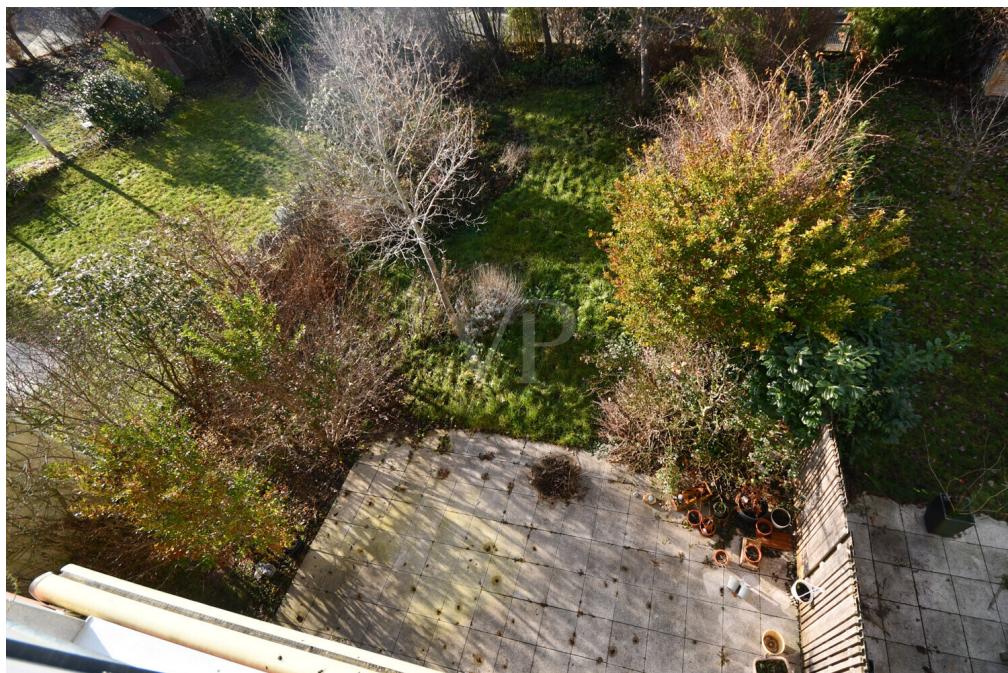
???????? ?????: 25369062 - 90513 Zirndorf

?? ??????



???????? ?????: 25369062 - 90513 Zirndorf

?? ??????



???????? ?????: 25369062 - 90513 Zirndorf

?? ??????



???????? ?????: 25369062 - 90513 Zirndorf

?? ??????



???????? ?????: 25369062 - 90513 Zirndorf

?? ??????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Jürgen Maringer  
Geschäftstelleninhaber

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)

????????? ??????????: 25369062 - 90513 Zirndorf

?? ????????

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)

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

????????? ??????????: 25369062 - 90513 Zirndorf

???????

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®







????? ? ??????? ??? ?????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ?????? ??? ???.  
????? ????, ??? ??????? ?? ??????? ??? ??????? ??? ??????? ??? ??????? ??? ???????.

???????? ?????: 25369062 - 90513 Zirndorf

## ??? ????

Hier geht es zur 360 ° Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/ZHyQ>

Diese Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 2005 bietet auf ca. 175 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem rund 295 m<sup>2</sup> großen Grundstück ein Zuhause voller Möglichkeiten. Sie richtet sich an Familien oder Paare, die großzügige Räume, viel Tageslicht und individuelles Gestaltungspotenzial schätzen. Das Haus steht leer und ist sofort bezugsbereit, sodass Sie direkt einziehen und Ihre Ideen verwirklichen können.

Im Erdgeschoss führt ein funktional gestalteter Eingangsbereich mit Gäste-WC in den Wohn- und Essbereich. Große Fenster bringen viel Tageslicht in die Räume, die Küche bietet ausreichend Platz für eine Einbauküche nach Ihren Vorstellungen. Die Böden (Ahornparkett und Teppichboden) im gesamten Haus weisen Abnutzungsspuren auf und müssten aufgearbeitet werden. Vom Wohnbereich gelangen Sie auf die rund 7 m<sup>2</sup> große Südwest-Terrasse mit Markise.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, die Rückzugsorte für die ganze Familie oder flexible Arbeitsbereiche bieten. Das helle Badezimmer ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet. Das ausgebaute Dachgeschoss mit Duschbad und eigenem, ebenfalls ca. 7 m<sup>2</sup> großen Südwest-Balkon eignet sich ideal für Jugendliche, Gäste oder als privater Rückzugsraum. Elektrische Außenrollläden sorgen in fast allen Räumen für Komfort und optimalen Sonnenschutz.

Der großzügige Keller bietet viel Stauraum und zusätzlichen Platz für Hauswirtschaft oder Hobbys. Hier befindet sich zudem eine BWS-Entkalkungsanlage, die die Wasserqualität verbessert und gleichzeitig die gesamte Hausinstallation langfristig schützt. Eine effiziente Gasheizung sorgt für angenehme Wärme und wurde regelmäßig gewartet. Zwei Außenstellplätze sind vorhanden, einer direkt am Haus und ein weiterer wenige Meter entfernt im Garagenhof.

Dieses Haus vereint durchdachte Raumaufteilung, eine gute Grundausstattung, Terrasse und Balkon in Südwest-Ausrichtung sowie einen sonnigen, ideal dimensionierten Garten zu einem harmonischen Gesamtbild. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von dem Wohlfühlcharakter und dem Potenzial dieser Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

????????? ??????????: 25369062 - 90513 Zirndorf

## ???????????????? ??? ????????

- 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

???????? ?????: 25369062 - 90513 Zirndorf

## ??? ??? ??? ????????

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.

???????? ?????: 25369062 - 90513 Zirndorf

????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.2.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 64.64 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

???????? ?????: 25369062 - 90513 Zirndorf

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

---

Gustavstraße 35, 90762 Fürth  
Tel.: +49 911 - 97 90 188 0  
E-Mail: fuerth@von-poll.com

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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