

Zirndorf – Weiherhof

## Családi boldogság egy kiváló helyen - Zirndorf-Weiherhof

VP azonosító: 25021060



VÉTELÁR: 950.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 215 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 822 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

## Áttekintés

VP azonosító	25021060	Vételár	950.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 215 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	6	Modernizálás / felújítás	2000
Hálószobák	5	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Fürdoszobák	3	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1978	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs		

VP azonosító: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Teljes energiaigény	139.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	11.09.2035	Energiahatékonysági besorolás /	E
Energiaforrás	Olaj	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1978

VP azonosító: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

## Az ingatlan



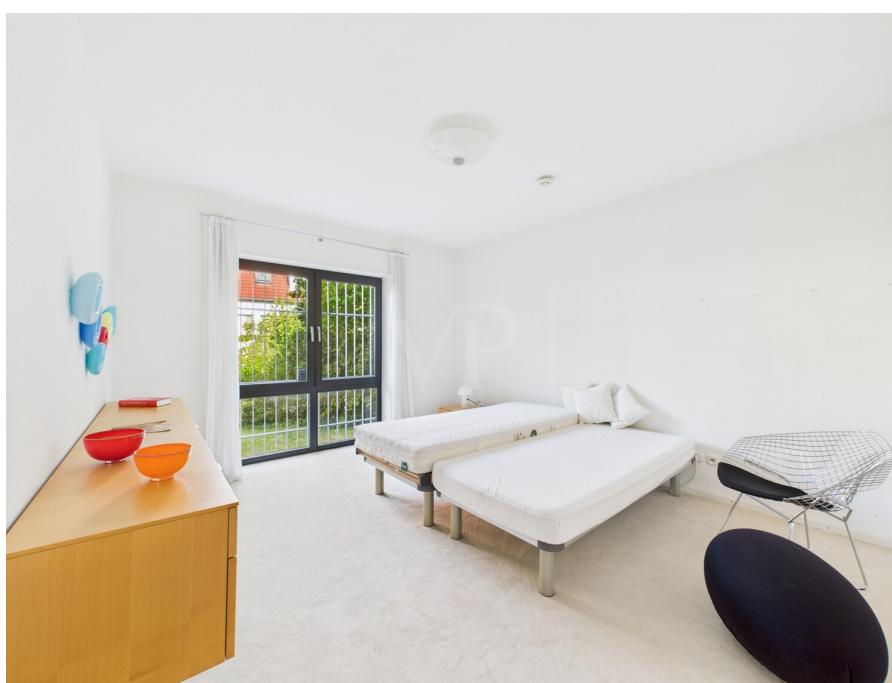
VP azonosító: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

## Az ingatlan



VP azonosító: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

## Az ingatlan



VP azonosító: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

## Az ingatlan



VP azonosító: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

## Az ingatlan



VP azonosító: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

## Az ingatlan



VP azonosító: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

## Az ingatlan



VP azonosító: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

## Az ingatlan



VP azonosító: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

## Az ingatlan



VP azonosító: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

## Az ingatlan



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

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



VP azonosító: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

## Az ingatlan



### Ihre Immobilienspezialisten

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)



VP azonosító: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

## Az ingatlan

**VP** VON POLL  
FINANCE

**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**



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



**VP azonosító: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof**

## Az elso benyomás

Ez a jól karbantartott, 1978-ban épült családi ház körülbelül 215 m<sup>2</sup> lakóteret kínál egy nagyjából 822 m<sup>2</sup>-es nagyméretű telken, amely boséges teret biztosít az egyéni álmok megvalósításához. Az okos elrendezés ideális családok, extra helyre vágyó párok vagy akár kétlakásos otthonként is használható. A földszinten tágas, világos nappali és étkező fogadja. A nagy ablakok világos és hívogató lékgört teremtenek, míg a hozzá tartozó terasz kellemes árnyékos résszel csábít a pihenésre. Az árnyas fákkal teli kert számos kikapcsolódási lehetőséget kínál gyermekek és felnőttek számára egyaránt. A konyha közvetlenül kapcsolódik a nappalihoz, így a szakács könnyedén részt vehet a családi életben. Összesen hat szoba áll rendelkezésre, köztük öt hálószoba, amelyek irodának, vendégszobának vagy hobbiszobának is használhatók. A három fürdoszoba okosan elosztott a lakóterekben, így biztosítva a magas szintű kényelmet. A hálószobában található praktikus mosodai csatorna megkönnyíti a minden napokat. Az alagsorban egy tágas pince fürdoszobával várja kreatív ötleteit – legyen szó muhelyról, edzoteremről, szunaóról vagy hobbihelyiségről. A nagyméretű dupla garázs két jármű számára kínál helyet, valamint további tárolóhelyet kerékpároknak és kerti felszereléseknek. A földszintet és az emeletet modern padlófutés futi, amely minden helyiségben kellemes meleget biztosít. Az utolsó átfogó felújítás 2000-ben történt, így a ház jól karbantartott és modern hangulatot kölcsönöz.

VP azonosító: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

## Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof**

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Tizian Grimm

---

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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