

Zirndorf

VON POLL | Elegáns családi ház úszómedencével és napos, déli fekvésű terasszal

VP azonosító: 25369053

360°-Rundgang

www.von-poll.comVÉTELÁR: 825.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 129,86 m² • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 412 m²

VP azonosító: 25369053 - 90513 Zirndorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25369053 - 90513 Zirndorf

Áttekintés

VP azonosító	25369053
Hasznos lakótér	ca. 129,86 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	2018
Parkolási lehetőségek	2 x Beálló

Vételár	825.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Újszeru
Hasznos terület	ca. 48 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Beépített konyha

VP azonosító: 25369053 - 90513 Zirndorf

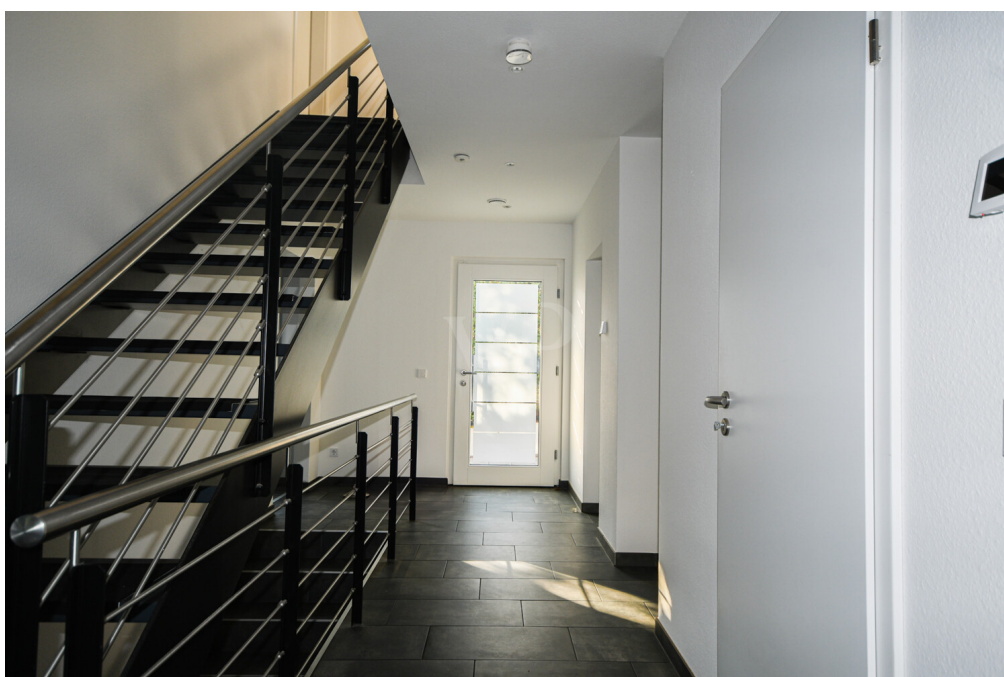
Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Elektromosság
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	19.02.2035
Energiaforrás	Hoszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	26.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2018

VP azonosító: 25369053 - 90513 Zirndorf

Az ingatlan



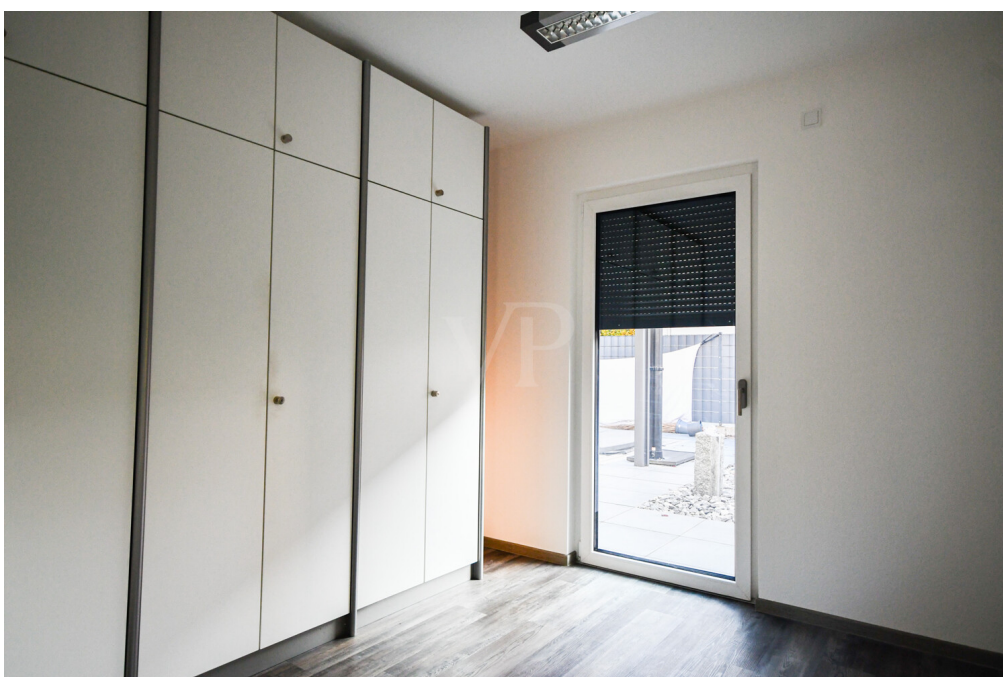
VP azonosító: 25369053 - 90513 Zirndorf

Az ingatlan



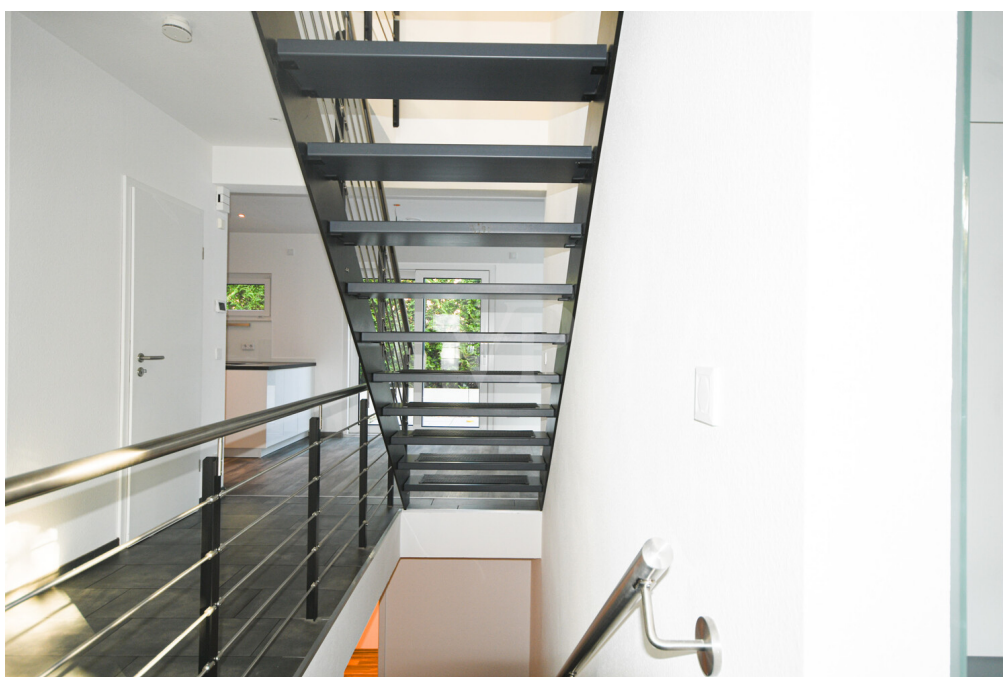
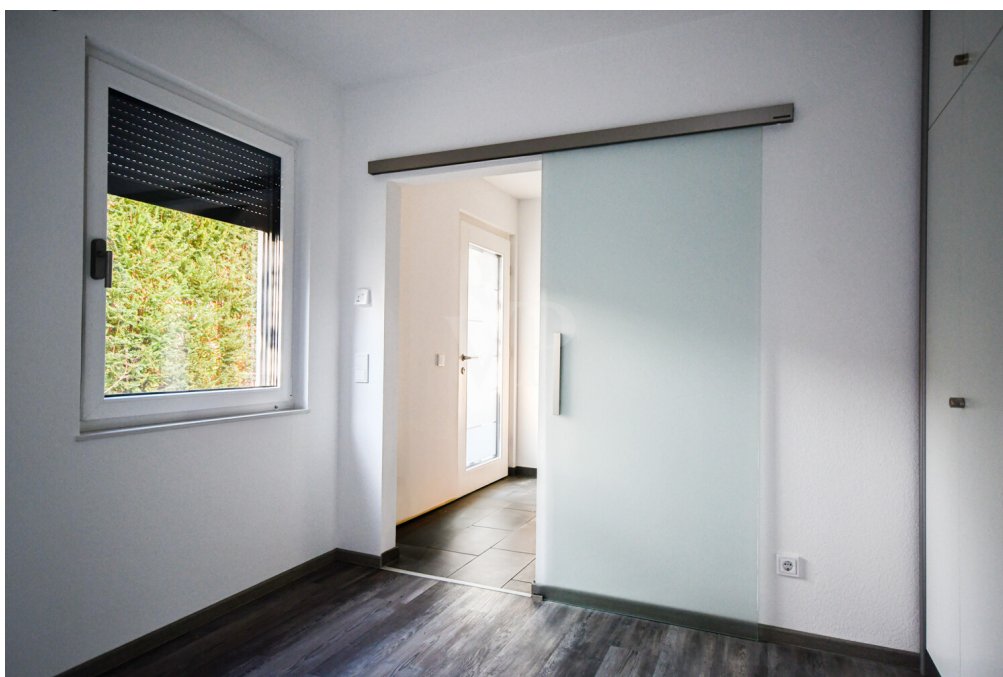
VP azonosító: 25369053 - 90513 Zirndorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25369053 - 90513 Zirndorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25369053 - 90513 Zirndorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25369053 - 90513 Zirndorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25369053 - 90513 Zirndorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25369053 - 90513 Zirndorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25369053 - 90513 Zirndorf

Az ingatlan



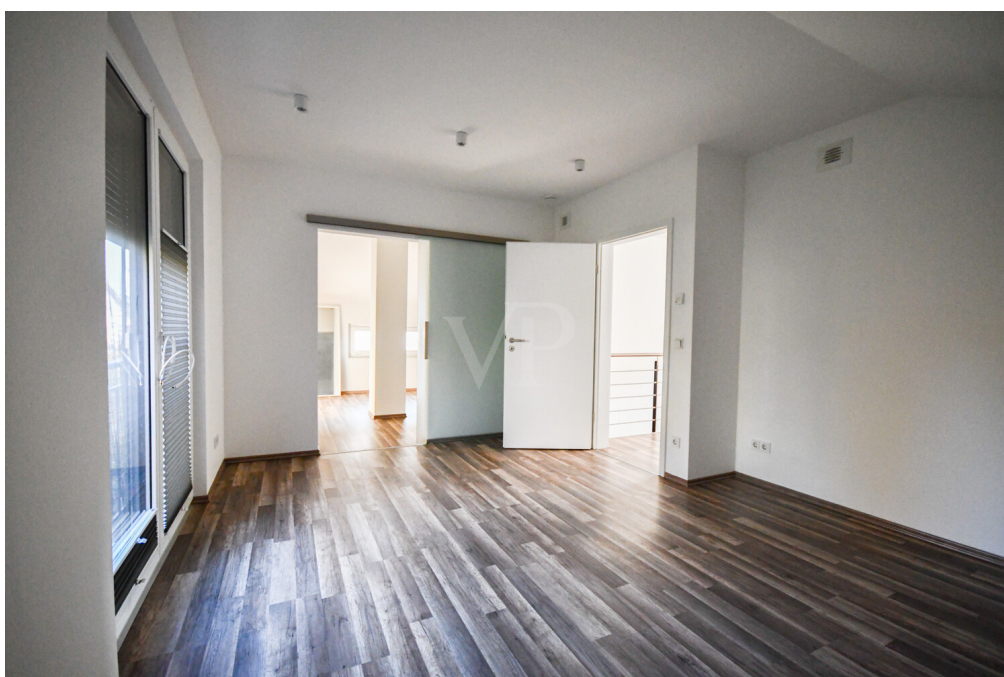
VP azonosító: 25369053 - 90513 Zirndorf

Az ingatlan



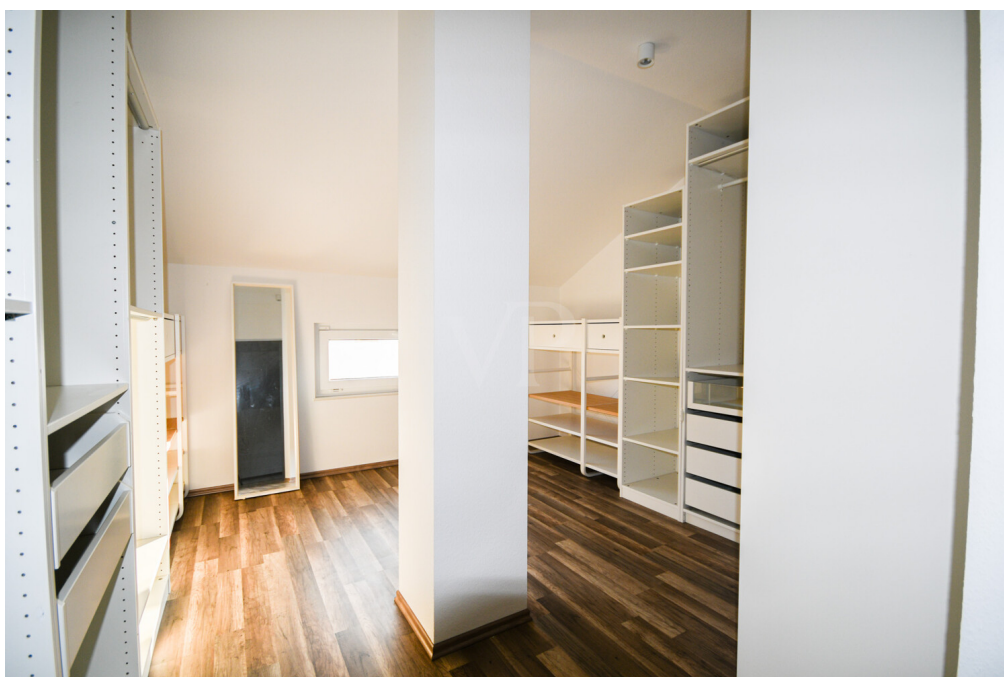
VP azonosító: 25369053 - 90513 Zirndorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25369053 - 90513 Zirndorf

Az ingatlan



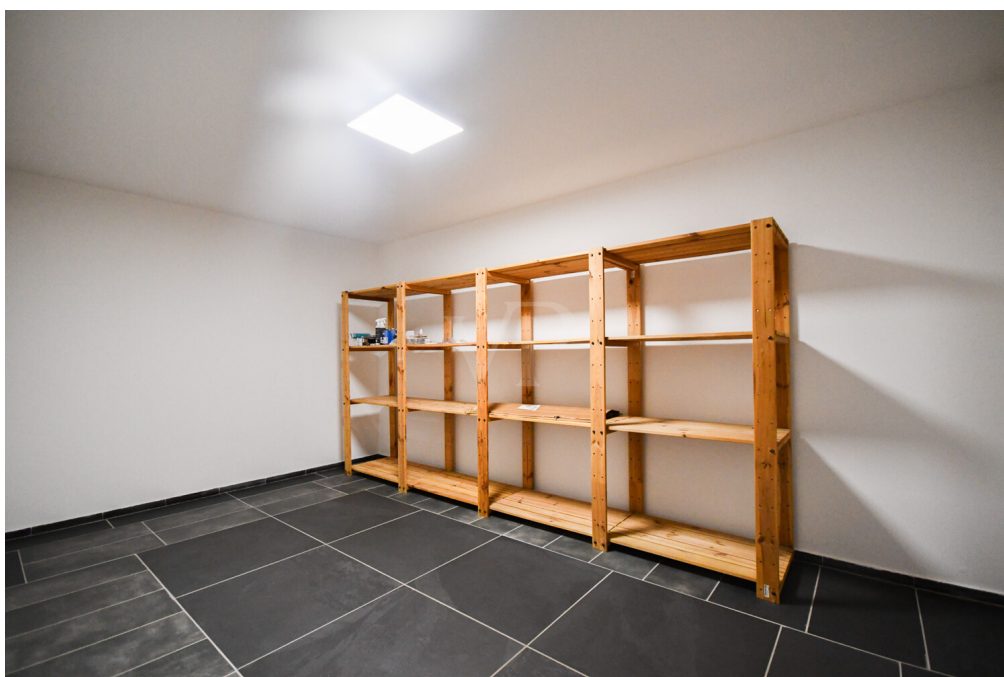
VP azonosító: 25369053 - 90513 Zirndorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25369053 - 90513 Zirndorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25369053 - 90513 Zirndorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25369053 - 90513 Zirndorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25369053 - 90513 Zirndorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25369053 - 90513 Zirndorf

Az ingatlan



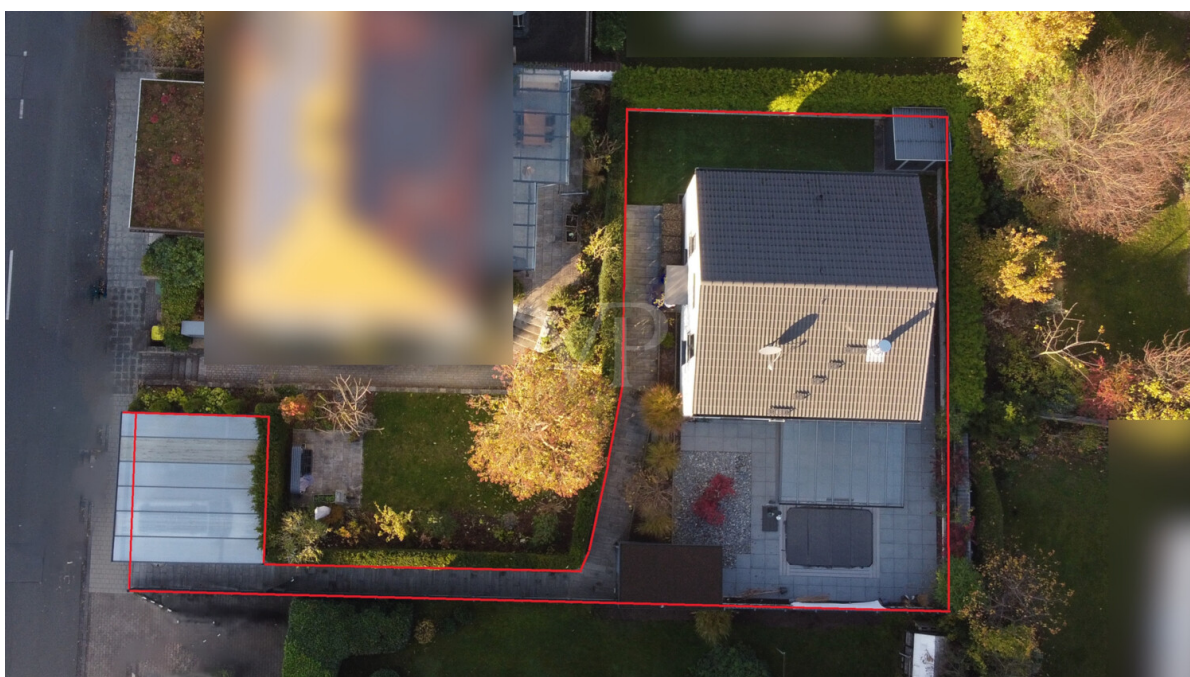
VP azonosító: 25369053 - 90513 Zirndorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25369053 - 90513 Zirndorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25369053 - 90513 Zirndorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25369053 - 90513 Zirndorf

Az ingatlan

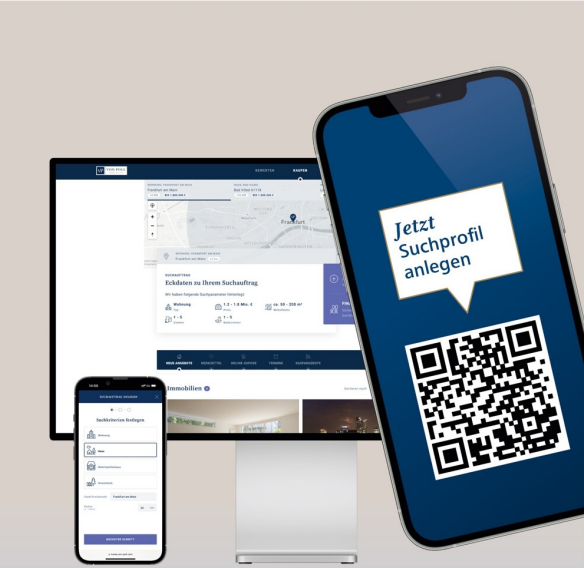
FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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



VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

VP azonosító: 25369053 - 90513 Zirndorf

Az ingatlan



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?

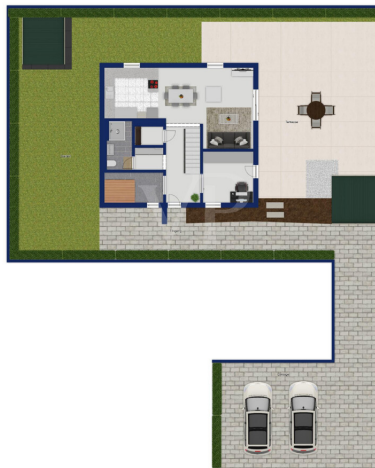
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.home.von-poll.com

VP azonosító: 25369053 - 90513 Zirndorf

Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25369053 - 90513 Zirndorf

Az első benyomás

Kattintson ide a 360°-os túrához: <https://von-poll.com/tour/fuerth/jAJz> Ez a modern, körülbelül 129,86 m² lakóterületű Bien-Zenker családi ház 2018-ban készült el, és egy tágas, körülbelül 412 m²-es telken fekszik. Kiváló minőségű kivitelezésének, makulátlan állapotának és jól megtervezett elrendezésének köszönhetően az ingatlan ideális párok vagy kis családok számára, akik értékelik a kiváló kivitelezést és az innovatív technológiát. A ház kívülről lenyugózó masszív építészetével. Belül egy nyitott terep, intelligens elrendezésű lakókonceptiót talál. A földszinten egy tágas nappali és étkező található, ahonnan közvetlenül ki lehet jutni a kiváló minőségű, fedett, déli fekvésű teraszra. Itt számos pihentető órát tölthet a szabadban az elektronikusan vezérelt napellenzőnek köszönhetően, és közvetlenül hozzáférhet az ellenáramoltatós rendszerrel ellátott úszómedencéhez is – ez különleges élmény minden fitness- és wellnessprogramhoz. A modern, beépített konyha minden szükséges készülékkel felszerelt, és bőséges tárolóhelyet, valamint optimális munkafelületeket kínál. A földszinten található egy további zuhanyzós fürdőszoba és egy szauna is, amely tökéletes a pihenésre egy hosszú nap után. Az emeleten két tágas hálószoba található, amelyek rugalmasan használhatók gyerekszobaként, irodaként vagy vendégszobaként. Az emeleti fürdőszobában ablak, WC, zuhanykabin, fürdőkád és dupla mosdó található, így maximális kényelmet biztosítva a mindennapokban. A földszinten és az emeleten is található mennyezetfűtésnek köszönhetően mindig kellemes beltéri klíma biztosított, amit a kiváló minőségű padlóburkolat tovább fokoz, meleg és hívogató légkört teremtve. Ez a KfW 40-es energiatakarékos ház teljes pincével rendelkezik. A futó és kész pince további lakó- vagy tárolóhelyet kínál. Az energiatakarékos levegő-víz hőszivattyú a modern szigetelési technológiával ("hofal") kombinálva gazdaságos és fenntartható fűtést biztosít. A dupla üvegezésű ablakok elektromos redonyokkal garantálják az optimális energiahatékonyságot, biztonságot és kényelmet. A "Loxone" okosotthon rendszer lehetővé teszi a fűtést, a világítást, a redonyok és egyéb otthoni technikai elemek központi vezérlését alkalmazáson vagy kapcsolókon keresztül. A két kocsibeállók hely további elonyt jelent, amely fokozza a kényelmet érkezéskor és távozáskor. Ez az ingatlan a magas minőségű szolgáltatásokat kifinomult technológiával ötvözi, és számos extrát kínál, amelyek megkönnyítik a mindennapi életet. Gyozzadjon meg róla személyesen egy megtekintés során, és fedezze fel a modern családi ház kínált számos lehetőséget. Örömmel adunk további információkat, vagy egyeztetünk személyes megtekintési időpontot. Tekintse meg új otthonát virtuálisan itt: <https://von-poll.com/tour/fuerth/jAJz>

VP azonosító: 25369053 - 90513 Zirndorf

Részletes felszereltség

- -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

VP azonosító: 25369053 - 90513 Zirndorf

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25369053 - 90513 Zirndorf

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 26.00 kwh/(m²*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.

VP azonosító: 25369053 - 90513 Zirndorf

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com