

Zirndorf

VON POLL | Kényelmes, világos és tágas élet a Pinderparkban!

VP azonosító: 25369062

www.von-poll.com

VÉTELÁR: 815.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 174,78 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 295 m²

VP azonosító: 25369062 - 90513 Zirndorf

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

VP azonosító: 25369062 - 90513 Zirndorf

Áttekintés

VP azonosító	25369062
Hasznos lakótér	ca. 174,78 m ²
Szobák	5
Hálósobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	2005
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely

Vételár	815.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Erkély

VP azonosító: 25369062 - 90513 Zirndorf

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Könnyű földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	17.02.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	64.64 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2005

VP azonosító: 25369062 - 90513 Zirndorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25369062 - 90513 Zirndorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25369062 - 90513 Zirndorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25369062 - 90513 Zirndorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25369062 - 90513 Zirndorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25369062 - 90513 Zirndorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25369062 - 90513 Zirndorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25369062 - 90513 Zirndorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25369062 - 90513 Zirndorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25369062 - 90513 Zirndorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25369062 - 90513 Zirndorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25369062 - 90513 Zirndorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25369062 - 90513 Zirndorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25369062 - 90513 Zirndorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25369062 - 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

VP azonosító: 25369062 - 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 VON POLL IMMOBILIEN

Finden Sie Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

VP azonosító: 25369062 - 90513 Zirndorf

Alaprajzok







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

VP azonosító: 25369062 - 90513 Zirndorf

Az első benyomás

Kattintson ide a 360°-os túrához: <https://von-poll.com/tour/fuerth/ZHyQ> Ez a 2005-ben épült ikerház körülbelül 175 m² lakóteret kínál egy nagyjából 295 m²-es telken, így rengeteg lehetőséget kínálva. Ideális családok vagy párok számára, akik értékelik a tágas szobákat, a rengeteg természetes fényt és az egyedi tervezés lehetőségét. A ház üres és azonnal beköltözhető, így azonnal beköltözhet és megvalósíthatja elképzeléseit. A földszinten egy funkcionálisan kialakított eloszoba vendég WC-vel vezet a nappaliba és étkezőbe. Nagy ablakokon keresztül árad be a szobák természetes fénnel, a konyha pedig bőséges helyet kínál egy az Ön igényei szerint testreszabott, beépített konyha számára. A ház egész területén a padlóburkolat (juhar parketta és szőnyegpadló) kopásnyomokat mutat, és felújításra szorulna. A nappaliból a körülbelül 7 m²-es, délnyugati fekvésű, napellenzős teraszra lehet kijutni. Az emeleten három hálószoba található, amelyek privát pihenőhelyet kínálnak az egész családnak, vagy rugalmas munkaterületeket biztosítanak. A világos fürdőszobában kád és zuhanyzó található. Az átalakított tetőtér zuhanyzós fürdőszobával és saját délnyugati fekvésű erkéllyel (kb. 7 m²) ideális tinédzserek, vendégek vagy privát pihenőhelyként. Az elektromos külső redonyok szinte minden helyiségben kényelmet és optimális napvédelmet biztosítanak. A tágas pince bőséges tárolóhelyet és további helyet kínál a házimunkához vagy hobbikhoz. Itt található egy BWS vízlágyító is, amely javítja a vízminőséget és hosszú távú védelmet nyújt a ház teljes vízvezeték-rendszerének. A hatékony gázfűtési rendszer kellemes meleget biztosít, és rendszeresen karbantartották. Két kültéri parkolóhely áll rendelkezésre: az egyik közvetlenül a háznál, a másik pedig néhány méterre a garázskomplexumban. Ez a ház a jól megtervezett alaprajzot, a jó alapfelszereltséget, a délnyugati fekvésű teraszt és erkélyt, valamint a napsütötte, ideális méretű kertet ötvözi, hogy harmonikus egészet alkosson. Tapasztalja meg személyesen az ingatlan hívogató hangulatát és lehetőségeit egy megtekintés során. Várjuk jelentkezését.

VP azonosító: 25369062 - 90513 Zirndorf

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25369062 - 90513 Zirndorf

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25369062 - 90513 Zirndorf

További információ / adatok

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 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.

VP azonosító: 25369062 - 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