

Zirndorf – Weiherhof

Felicità per la famiglia in una posizione privilegiata - Zirndorf-Weiherhof

Codice oggetto: 25021060



PREZZO D'ACQUISTO: 950.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 215 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 822 m²

Codice oggetto: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25021060
Superficie netta	ca. 215 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1978
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	950.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2000
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

Codice oggetto: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	11.09.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	139.50 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1978

Codice oggetto: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

La proprietà



Codice oggetto: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

La proprietà



Codice oggetto: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

La proprietà



Codice oggetto: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

La proprietà



Codice oggetto: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

La proprietà



Codice oggetto: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

La proprietà



Codice oggetto: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

La proprietà



Codice oggetto: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

La proprietà



Codice oggetto: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

La proprietà



Codice oggetto: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

La proprietà



Gern schicken
wir Ihnen die
Grundrisse
dieser
Immobilie zu.

www.von-poll.com/nuernberg



Codice oggetto: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

La proprietà

VON POLL
IMMOBILIEN

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 | Tetzeltgasse 15 | 90403 Nürnberg | nuernberg@von-poll.com | www.von-poll.com/nuernberg

VON POLL
IMMOBILIEN

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



www.home.von-poll.com



Codice oggetto: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

La proprietà



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**



www.von-poll.com/finanzieren



Codice oggetto: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

Una prima impressione

Questa casa indipendente ben tenuta, costruita nel 1978, offre circa 215 m² di superficie abitabile su un ampio terreno di circa 822 m², offrendo ampio spazio per i propri sogni abitativi. La disposizione intelligente la rende ideale per famiglie, coppie che necessitano di spazio extra o per l'utilizzo come casa bifamiliare. Al piano terra, si viene accolti da un'ampia e luminosa zona giorno e pranzo. Le ampie finestre creano un'atmosfera luminosa e invitante, mentre la terrazza adiacente, con la sua piacevole zona ombreggiata, invita al relax. Il giardino, con i suoi alberi ombrosi, offre una varietà di opportunità ricreative per bambini e adulti. La cucina è direttamente collegata alla zona giorno, permettendo al cuoco di partecipare facilmente alla vita familiare. Sono disponibili sei stanze in totale, di cui cinque camere da letto, che possono essere utilizzate anche come uffici, camere per gli ospiti o sale hobby. I tre bagni sono distribuiti in modo intelligente tra le zone giorno, garantendo un elevato livello di comfort. Un pratico scivolo per la biancheria nella camera da letto principale semplifica la vita quotidiana. Al piano interrato, un'ampia cantina con bagno attende i vostri progetti creativi: che si tratti di un laboratorio, una palestra, una sauna o una zona hobby. L'ampio garage doppio offre spazio per due veicoli e un ulteriore deposito per biciclette e attrezzi da giardino. Il piano terra e i piani superiori sono riscaldati da un moderno riscaldamento a pavimento, che garantisce un calore confortevole in tutti gli ambienti. L'ultima ristrutturazione completa è stata effettuata nel 2000, conferendo alla casa un aspetto curato e contemporaneo.

Codice oggetto: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.9.2035.
Endenergiebedarf beträgt 139.50 kwh/(m²*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 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.

Codice oggetto: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Tizian Grimm

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg

Tel.: +49 911 – 74 89 99 50

E-Mail: nuernberg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com