

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 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 822 m<sup>2</sup>**

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

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

Codice oggetto: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	139.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	11.09.2035	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1978

Codice oggetto: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

## La proprietà



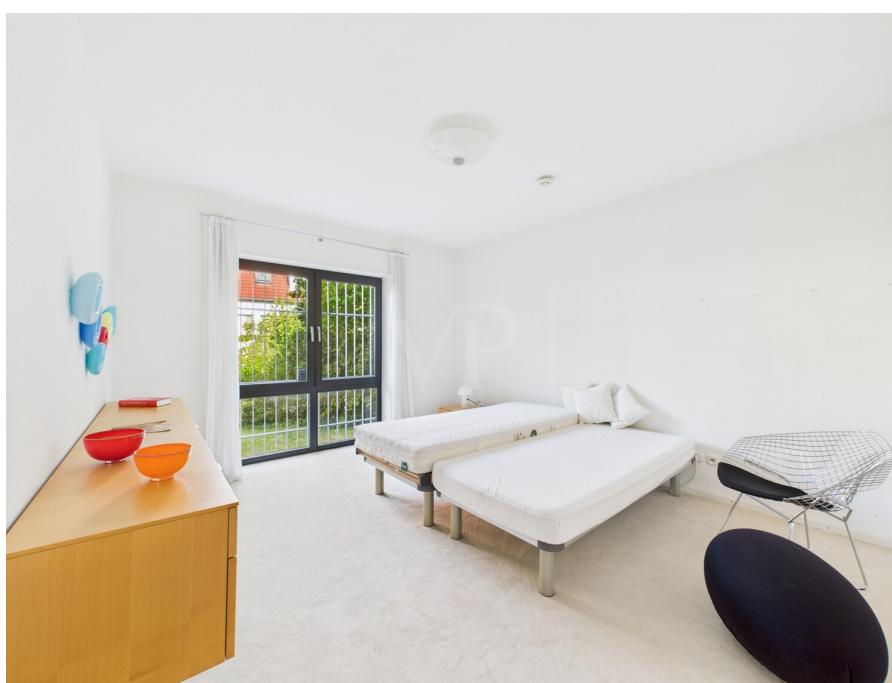
Codice oggetto: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

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



Codice oggetto: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

## La proprietà



### 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)



Codice oggetto: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

## La proprietà

VP VON POLL  
FINANCE

**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**



[www.von-poll.com/finanzieren](http://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 m<sup>2</sup> di superficie abitabile su un ampio terreno di circa 822 m<sup>2</sup>, 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 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.

**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](mailto:nuernberg@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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