

Zirndorf – Zirndorf

VON POLL | Charmantes Renovierungsprojekt: Vermietetes EFH in zentraler Stadtlage

CODICE OGGETTO: 23369059



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 459.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 127,73 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 391 m²

CODICE OGGETTO: 23369059 - 90513 Zirndorf – Zirndorf

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

CODICE OGGETTO: 23369059 - 90513 Zirndorf – Zirndorf

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23369059	Prezzo d'acquisto	459.000 EUR
Superficie netta	ca. 127,73 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Vani	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	3	Superficie lorda	ca. 0 m ²
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	1985		
Garage/Posto auto	1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 23369059 - 90513 Zirndorf – Zirndorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	OEL	Consumo finale di energia	157.80 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	26.02.2033	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		

CODICE OGGETTO: 23369059 - 90513 Zirndorf – Zirndorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23369059 - 90513 Zirndorf – Zirndorf

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Jürgen Maringer - Geschäftsstelleninhaber
Sarah Eckert - Immobilienberaterin

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

CODICE OGGETTO: 23369059 - 90513 Zirndorf – Zirndorf

La proprietà

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

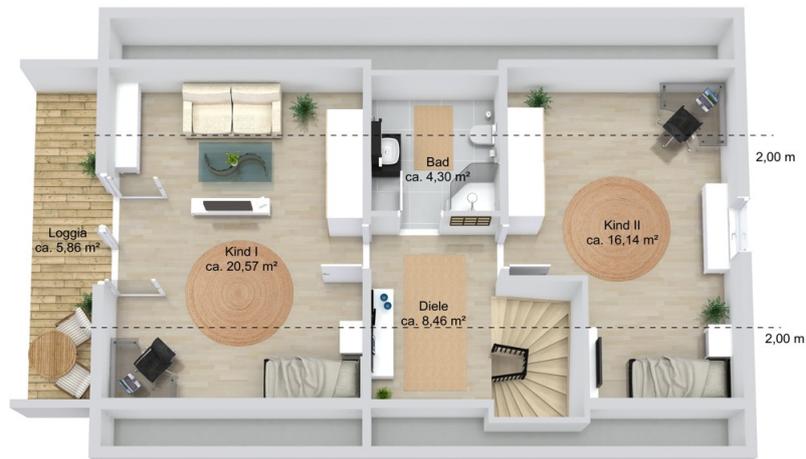
Finden Sie Ihre Immobilie.

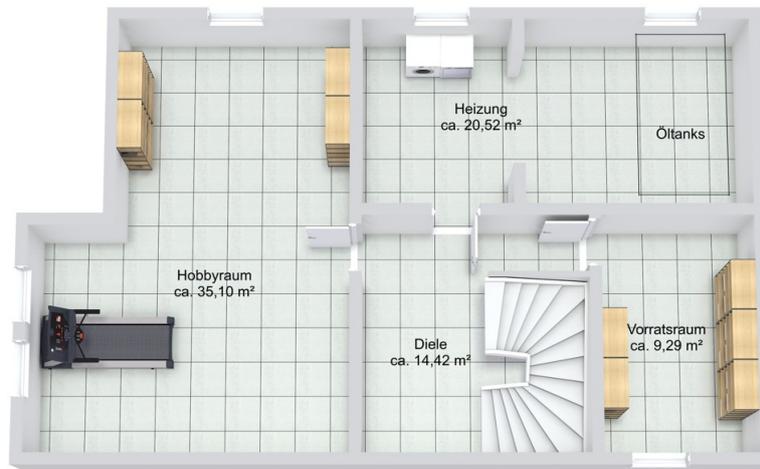
Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 23369059 - 90513 Zirndorf – Zirndorf

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 23369059 - 90513 Zirndorf – Zirndorf

Una prima impressione

Dieses schöne Einfamilienhaus besticht durch seine ideale Lage, große Räume und eine optimal durchdachte Raumaufteilung, die es zu einem perfekten Zuhause für Familien macht. Beim Betreten des Hauses im Erdgeschoss erwartet Sie ein geräumiger Eingangsbereich, an den sich die Küche und ein helles Wohn-/Esszimmer anschließen. Das Schlafzimmer mit eigenem Bad en Suite dient als komfortabler Rückzugsort für die Eltern. Ein Gäste-WC rundet das Erdgeschoss ab. Im Obergeschoss begeistern zwei großzügige (Kinder-)Zimmer, eines davon mit einer charmanten Loggia nach Osten. Ein zusätzliches Duschbad auf dieser Etage sorgt für den nötigen Komfort. Der eigene Garten komplettiert das wunderschöne Haus mit viel Platz für Spiel und Spaß im Freien. Nach Südosten ausgerichtet können Sie hier viele Sonnenstunden genießen. Der überdachte Freisitz ist direkt vom Esszimmer aus zugänglich. Das Haus ist voll unterkellert und bietet somit zusätzlichen Stauraum. Die vorhandene Einzelgarage inkl. Stellplatz auf dem Garagenvorhof ist im Kaufpreis inbegriffen. Alle Einrichtungen/Installationen des Hauses sind funktionstüchtig. Dennoch ist zu beachten, dass die Einbauten fast ausschließlich aus dem Baujahr stammen und somit Sanierungsbedarf besteht. Das Haus ist seit Beginn kontinuierlich an dieselbe Person vermietet, die bereits über einen möglichen Auszug informiert ist. Die Kaltmiete beträgt aktuell ca. 1.100,- €.

CODICE OGGETTO: 23369059 - 90513 Zirndorf – Zirndorf

Dettagli dei servizi

- überdachter Freisitz
- Loggia
- Außenrollos
- zwei Bäder
- voll unterkellert
- Spitzboden (nicht zugänglich)
- Einzelgarage

Bekannte Mängel:

- BEHOBENER (durch Fachkräfte) Wasserschaden Bad OG, ca. 2011
- (Setz)Risse

CODICE OGGETTO: 23369059 - 90513 Zirndorf – Zirndorf

Tutto sulla posizione

Zirndorf bietet eine hohe Lebensqualität und ist vor allem für Familien ein begehrter Wohnort in unserer Region. Die Immobilie befindet sich in einer zentralen Lage unweit der Zirndorfer Altstadt entfernt und ist von gepflegten Einfamilienhäusern umgeben. Es ist eine Auswahl an Kindergärten und (weiterführenden) Schulen in fußläufiger Nachbarschaft vorhanden. Ebenso bieten sich Ihnen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und eine abwechslungsreiche Gastronomie-Szene. Den Bahnhof Zirndorf erreichen Sie zu Fuß in weniger als zehn Minuten, sodass Sie optimal an den öffentlichen Nahverkehr angebunden sind und Ihre Ziele zügig und bequem erreichen. Die nahegelegene Autobahn A73/Südwesttangente ermöglicht Ihnen eine schnelle Anbindung in alle Richtungen. Als grüne Lunge ist der Zirndorfer Stadtwald mit der bekannten Alten Veste nur ca. 15 Gehminuten entfernt. Damit bietet sich Ihnen eine perfekte Mischung aus Natur, Ruhe und einer guten städtischen Infrastruktur.

CODICE OGGETTO: 23369059 - 90513 Zirndorf – Zirndorf

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.2.2033. Endenergieverbrauch beträgt 157.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. 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 Handelsregisterauszugs, 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: 23369059 - 90513 Zirndorf – Zirndorf

Partner di contatto

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

Jürgen Maringer

Gustavstraße 35 Fürth
E-Mail: fuerth@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com