

Zirndorf

VON POLL | Elegante casa indipendente con vasca idromassaggio e soleggiata terrazza esposta a sud

Codice oggetto: 25369053

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 825.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 129,86 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 412 m²

Codice oggetto: 25369053 - 90513 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: 25369053 - 90513 Zirndorf

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25369053
Superficie netta	ca. 129,86 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2018
Garage/Posto auto	2 x Carport

Prezzo d'acquisto	825.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Superficie lorda	ca. 48 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 25369053 - 90513 Zirndorf

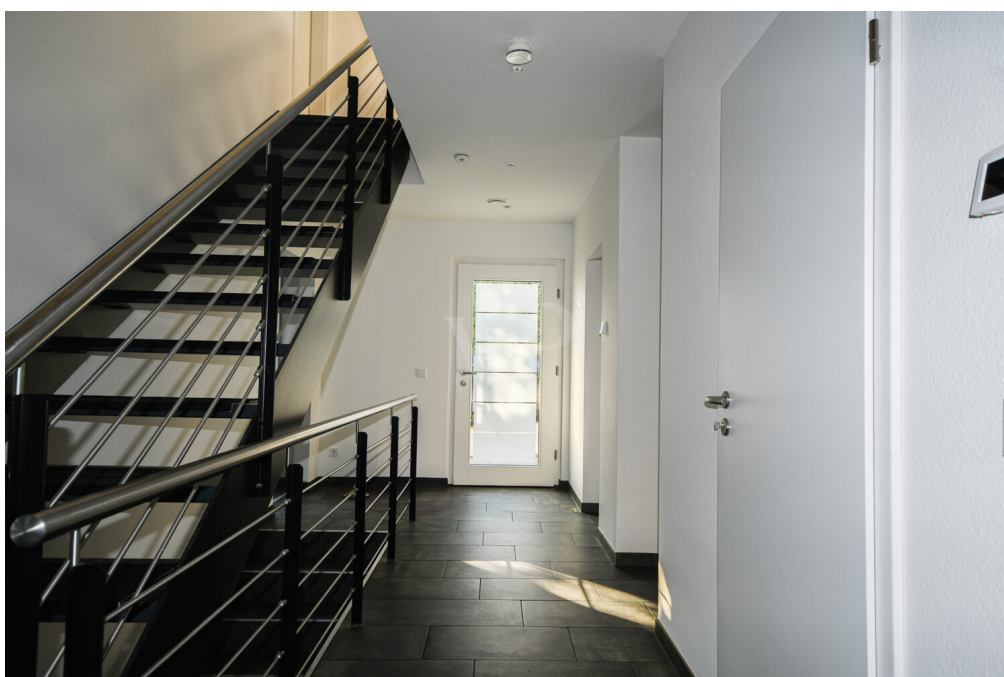
Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Elettricità
Certificazione energetica valido fino a	19.02.2035
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	26.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2018

Codice oggetto: 25369053 - 90513 Zirndorf

La proprietà



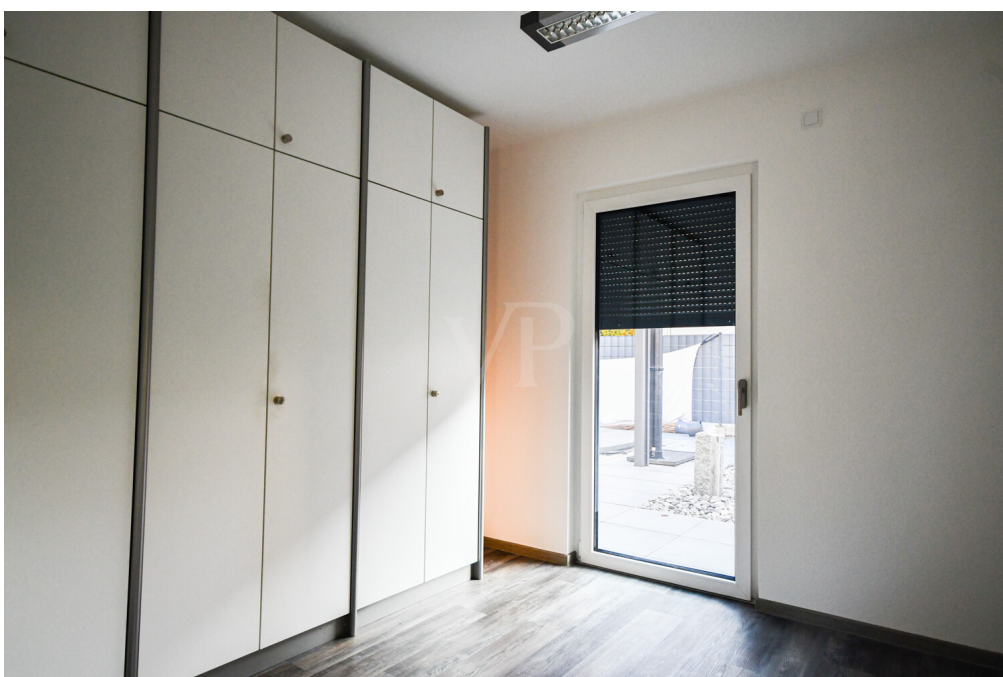
Codice oggetto: 25369053 - 90513 Zirndorf

La proprietà



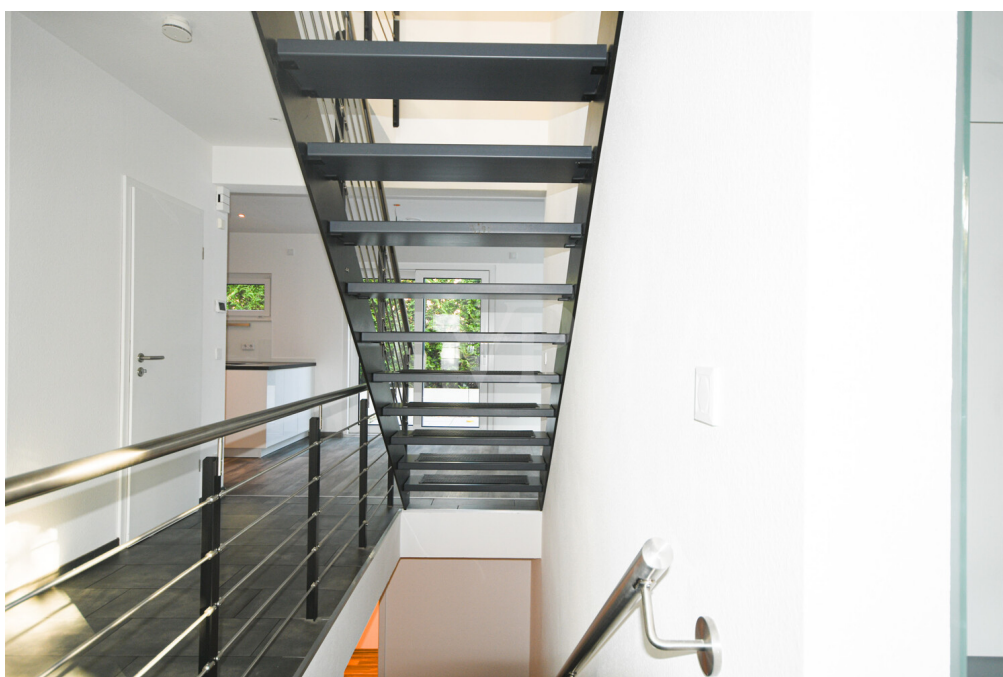
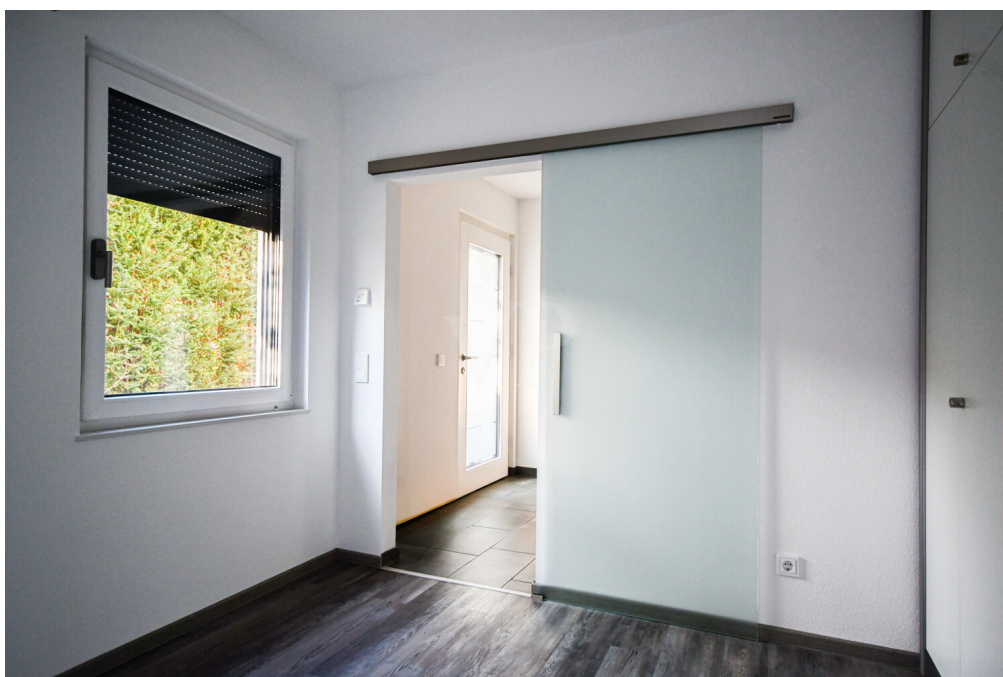
Codice oggetto: 25369053 - 90513 Zirndorf

La proprietà



Codice oggetto: 25369053 - 90513 Zirndorf

La proprietà



Codice oggetto: 25369053 - 90513 Zirndorf

La proprietà



Codice oggetto: 25369053 - 90513 Zirndorf

La proprietà



Codice oggetto: 25369053 - 90513 Zirndorf

La proprietà



Codice oggetto: 25369053 - 90513 Zirndorf

La proprietà



Codice oggetto: 25369053 - 90513 Zirndorf

La proprietà



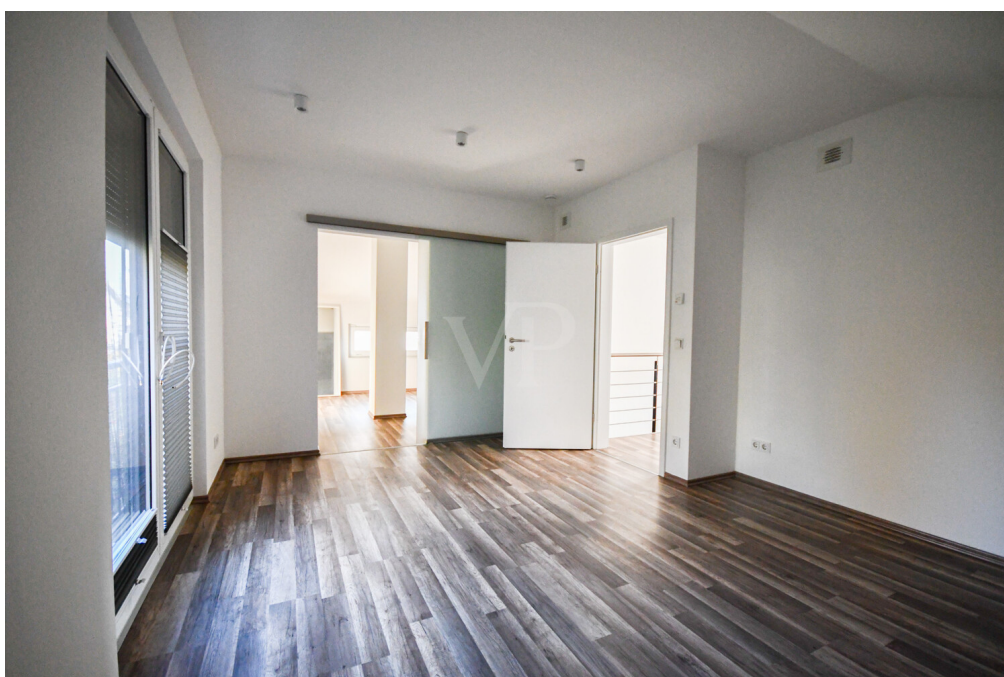
Codice oggetto: 25369053 - 90513 Zirndorf

La proprietà



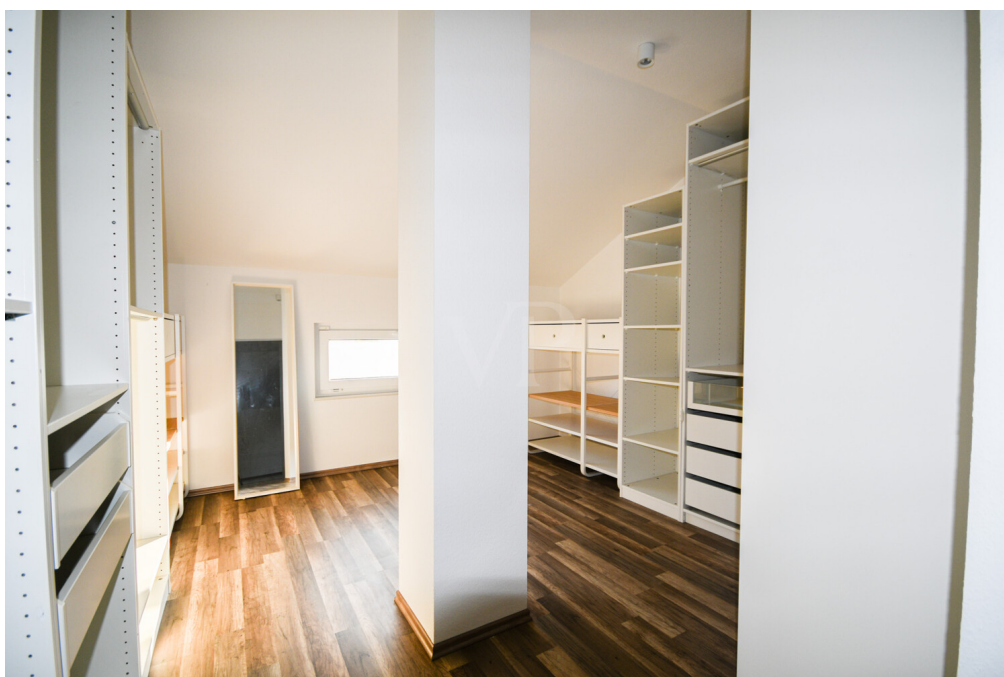
Codice oggetto: 25369053 - 90513 Zirndorf

La proprietà



Codice oggetto: 25369053 - 90513 Zirndorf

La proprietà



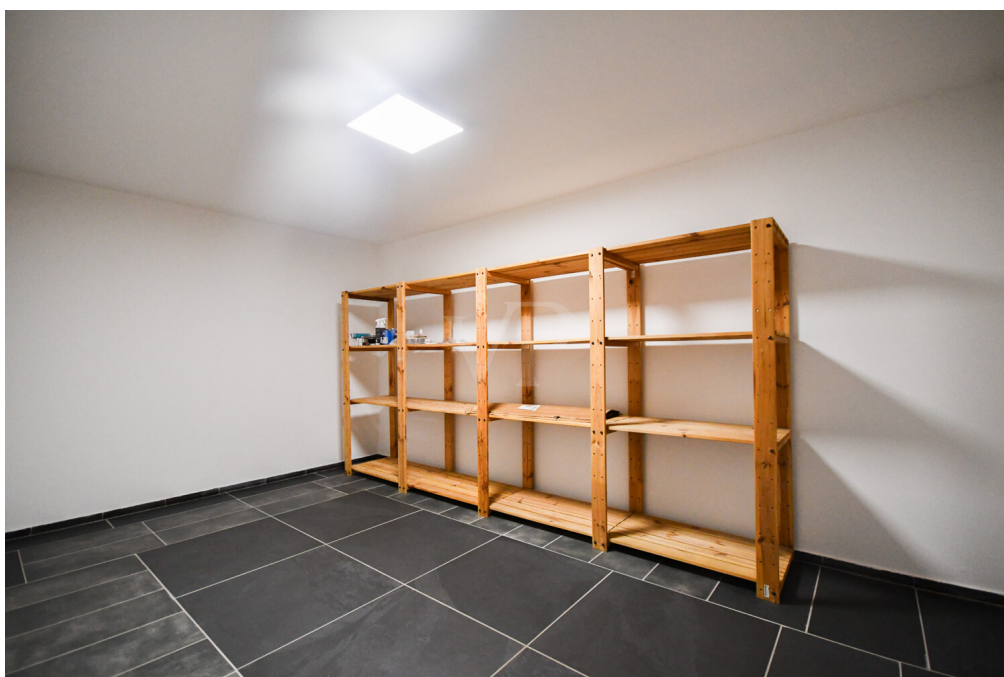
Codice oggetto: 25369053 - 90513 Zirndorf

La proprietà



Codice oggetto: 25369053 - 90513 Zirndorf

La proprietà



Codice oggetto: 25369053 - 90513 Zirndorf

La proprietà



Codice oggetto: 25369053 - 90513 Zirndorf

La proprietà



Codice oggetto: 25369053 - 90513 Zirndorf

La proprietà



Codice oggetto: 25369053 - 90513 Zirndorf

La proprietà



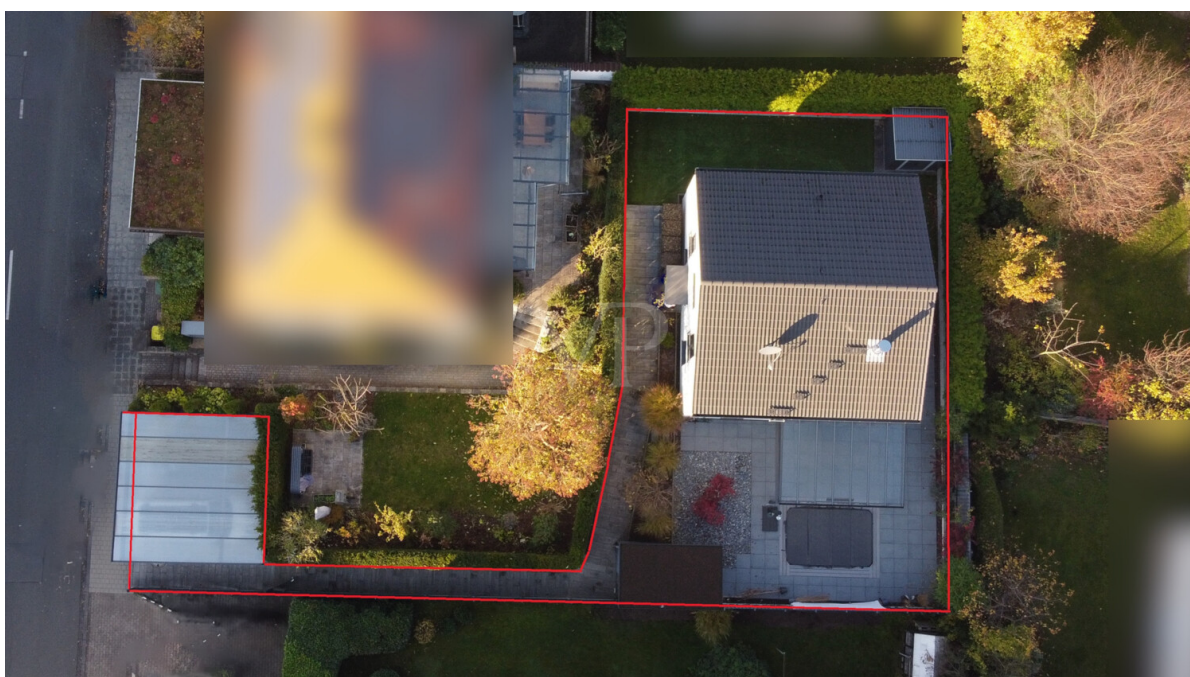
Codice oggetto: 25369053 - 90513 Zirndorf

La proprietà



Codice oggetto: 25369053 - 90513 Zirndorf

La proprietà



Codice oggetto: 25369053 - 90513 Zirndorf

La proprietà



Codice oggetto: 25369053 - 90513 Zirndorf

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

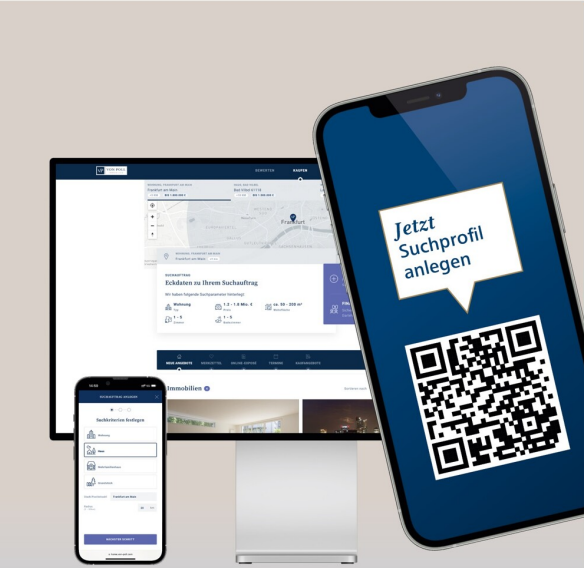




Jürgen Maringer
Geschäftsstelleninhaber

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

Codice oggetto: 25369053 - 90513 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?

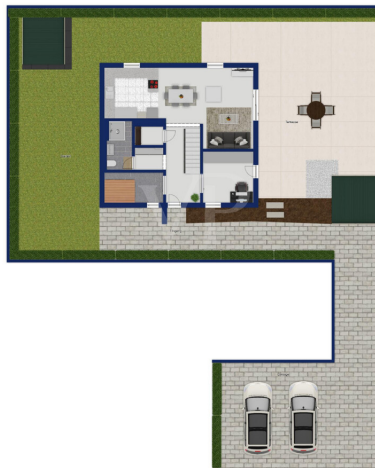
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.home.von-poll.com

Codice oggetto: 25369053 - 90513 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: 25369053 - 90513 Zirndorf

Una prima impressione

Clicca qui per il tour a 360°: <https://von-poll.com/tour/fuerth/jAJz> Questa moderna casa indipendente Bien-Zenker, con una superficie abitabile di circa 129,86 m², è stata completata nel 2018 e sorge su un ampio terreno di circa 412 m². Grazie alle finiture di alta qualità, alle condizioni impeccabili e alla disposizione ben progettata, la proprietà è ideale per coppie o piccole famiglie che apprezzano una costruzione di qualità superiore e una tecnologia innovativa. La casa colpisce per la sua solida architettura esterna. All'interno, troverete un concetto di soggiorno open space che vanta una disposizione intelligente. Il piano terra dispone di un'ampia zona giorno e pranzo con accesso diretto alla pregiata terrazza coperta esposta a sud. Qui, potrete godervi molte ore di relax all'aperto grazie alla tenda da sole a controllo elettronico e avrete anche accesso diretto alla piscina con impianto di nuoto controcorrente, un punto culminante speciale per qualsiasi routine di fitness e benessere. La moderna cucina componibile è dotata di tutti gli elettrodomestici necessari e offre ampio spazio di stoccaggio e superfici di lavoro ottimali. Al piano terra si trovano anche un ulteriore bagno con doccia e una sauna, perfetti per rilassarsi dopo una lunga giornata. Al piano superiore si trovano due ampie camere da letto che possono essere utilizzate in modo flessibile come camerette, uffici o camere per gli ospiti. Il bagno al piano superiore è dotato di finestra, WC, cabina doccia, vasca da bagno e doppio lavabo, offrendo il massimo comfort per la vita quotidiana. Grazie al riscaldamento a soffitto sia al piano terra che al piano superiore, si mantiene sempre un clima interno piacevole, ulteriormente migliorato dai pavimenti di alta qualità, che creano un'atmosfera calda e accogliente. Questa casa a risparmio energetico KfW 40 dispone di un seminterrato completo. Il seminterrato riscaldato e rifinito offre ulteriore spazio abitabile o di stoccaggio. Una pompa di calore ad aria a risparmio energetico, combinata con una moderna tecnologia di isolamento ("parete termica"), garantisce un riscaldamento economico e sostenibile. Le finestre con doppi vetri e tapparelle elettriche garantiscono efficienza energetica, sicurezza e comfort ottimali. Il sistema di domotica "Loxone" consente il controllo centralizzato di riscaldamento, illuminazione, tapparelle e altri componenti tecnologici tramite app o interruttori. Due posti auto coperti rappresentano un ulteriore vantaggio, aumentando la comodità all'arrivo e alla partenza. Questa proprietà combina finiture di alta qualità con tecnologie sofisticate e offre numerosi extra che semplificano la vita quotidiana. Convincetevi di persona durante una visita e scoprite le numerose possibilità offerte da questa moderna casa indipendente. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni o di fissare un appuntamento per una visita personalizzata. Fate un tour virtuale della vostra nuova casa qui: <https://von-poll.com/tour/fuerth/jAJz>

Codice oggetto: 25369053 - 90513 Zirndorf

Dettagli dei servizi

- -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

Codice oggetto: 25369053 - 90513 Zirndorf

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25369053 - 90513 Zirndorf

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25369053 - 90513 Zirndorf

Partner di contatto

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

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com