

Zirndorf

VON POLL | Vivere comodamente con luce e spazio a Pinderpark!

Codice oggetto: 25369062



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 815.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 174,78 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 295 m²

Codice oggetto: 25369062 - 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: 25369062 - 90513 Zirndorf

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25369062
Superficie netta	ca. 174,78 m ²
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2005
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	815.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Balcone

Codice oggetto: 25369062 - 90513 Zirndorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
Certificazione energetica valido fino a	17.02.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	64.64 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2005

Codice oggetto: 25369062 - 90513 Zirndorf

La proprietà



Codice oggetto: 25369062 - 90513 Zirndorf

La proprietà



Codice oggetto: 25369062 - 90513 Zirndorf

La proprietà



Codice oggetto: 25369062 - 90513 Zirndorf

La proprietà



Codice oggetto: 25369062 - 90513 Zirndorf

La proprietà



Codice oggetto: 25369062 - 90513 Zirndorf

La proprietà



Codice oggetto: 25369062 - 90513 Zirndorf

La proprietà



Codice oggetto: 25369062 - 90513 Zirndorf

La proprietà



Codice oggetto: 25369062 - 90513 Zirndorf

La proprietà



Codice oggetto: 25369062 - 90513 Zirndorf

La proprietà



Codice oggetto: 25369062 - 90513 Zirndorf

La proprietà



Codice oggetto: 25369062 - 90513 Zirndorf

La proprietà



Codice oggetto: 25369062 - 90513 Zirndorf

La proprietà



Codice oggetto: 25369062 - 90513 Zirndorf

La proprietà



Codice oggetto: 25369062 - 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

Codice oggetto: 25369062 - 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



VP VON POLL IMMOBILIEN

Finden Sie Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25369062 - 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: 25369062 - 90513 Zirndorf

Una prima impressione

Clicca qui per il tour a 360°: <https://von-poll.com/tour/fuerth/ZHyQ> Questa casa bifamiliare, costruita nel 2005, offre circa 175 m² di superficie abitabile su un terreno di circa 295 m², offrendo una casa ricca di possibilità. È ideale per famiglie o coppie che apprezzano spazi ampi, molta luce naturale e la possibilità di un design personalizzato. La casa è libera e pronta per essere abitata immediatamente, permettendovi di trasferirvi subito e dare vita alle vostre idee. Al piano terra, un ingresso funzionale con bagno per gli ospiti conduce alla zona giorno e pranzo. Ampie finestre inondano gli ambienti di luce naturale e la cucina offre ampio spazio per una cucina componibile su misura. I pavimenti (parquet in acero e moquette) in tutta la casa mostrano segni di usura e necessitano di essere rifiniti. Dalla zona giorno si accede alla terrazza di circa 7 m² esposta a sud-ovest, dotata di tenda da sole. Al piano superiore si trovano tre camere da letto, che offrono rifugi privati per tutta la famiglia o spazi di lavoro flessibili. Il luminoso bagno è dotato di vasca e doccia. La mansarda ristrutturata, completa di bagno con doccia e balcone privato esposto a sud-ovest (circa 7 m²), è ideale per adolescenti, ospiti o come rifugio privato. Le tapparelle elettriche esterne garantiscono comfort e una protezione solare ottimale in quasi tutte le stanze. L'ampio seminterrato offre ampio spazio di stoccaggio e ulteriore spazio per le faccende domestiche o gli hobby. Ospita anche un addolcitore d'acqua BWS, che migliora la qualità dell'acqua e fornisce una protezione a lungo termine per l'intero impianto idraulico della casa. Un efficiente impianto di riscaldamento a gas fornisce un calore confortevole ed è stato regolarmente sottoposto a manutenzione. Sono disponibili due posti auto esterni: uno direttamente presso la casa e un altro a pochi metri di distanza, nel complesso di garage. Questa casa combina una planimetria ben progettata, buone finiture di qualità, una terrazza e un balcone esposti a sud-ovest e un giardino soleggiato e di dimensioni ideali per creare un insieme armonioso. Scoprite di persona l'atmosfera invitante e il potenziale di questa proprietà durante una visita. Non vediamo l'ora di sentirvi.

Codice oggetto: 25369062 - 90513 Zirndorf

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25369062 - 90513 Zirndorf

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25369062 - 90513 Zirndorf

Ulteriori informazioni

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 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.

Codice oggetto: 25369062 - 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