

Zirndorf

# VON POLL | Über den Dächern: Modernes Penthouse mit 45 m<sup>2</sup> Süd-Dachterrasse

*Codice oggetto: 26369033*

360°-Rundgang



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 785.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 123,51 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

**Codice oggetto: 26369033 - 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: 26369033 - 90513 Zirndorf**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26369033
Superficie netta	ca. 123,51 m <sup>2</sup>
Piano	2
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2020
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 2 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	785.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

**Codice oggetto: 26369033 - 90513 Zirndorf**

## **Dati energetici**

<b>Tipologia di riscaldamento</b>	<b>a pavimento</b>	<b>Certificazione energetica</b>	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
<b>Riscaldamento</b>	<b>Gas</b>	<b>Consumo energetico</b>	<b>34.60 kWh/m²a</b>
<b>Certificazione energetica valido fino a</b>	<b>02.12.2030</b>	<b>Classe di efficienza energetica</b>	<b>A</b>
<b>Fonte di alimentazione</b>	<b>Gas</b>	<b>Anno di costruzione secondo il certificato energetico</b>	<b>2020</b>

Codice oggetto: 26369033 - 90513 Zirndorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26369033 - 90513 Zirndorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26369033 - 90513 Zirndorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26369033 - 90513 Zirndorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26369033 - 90513 Zirndorf

## La proprietà



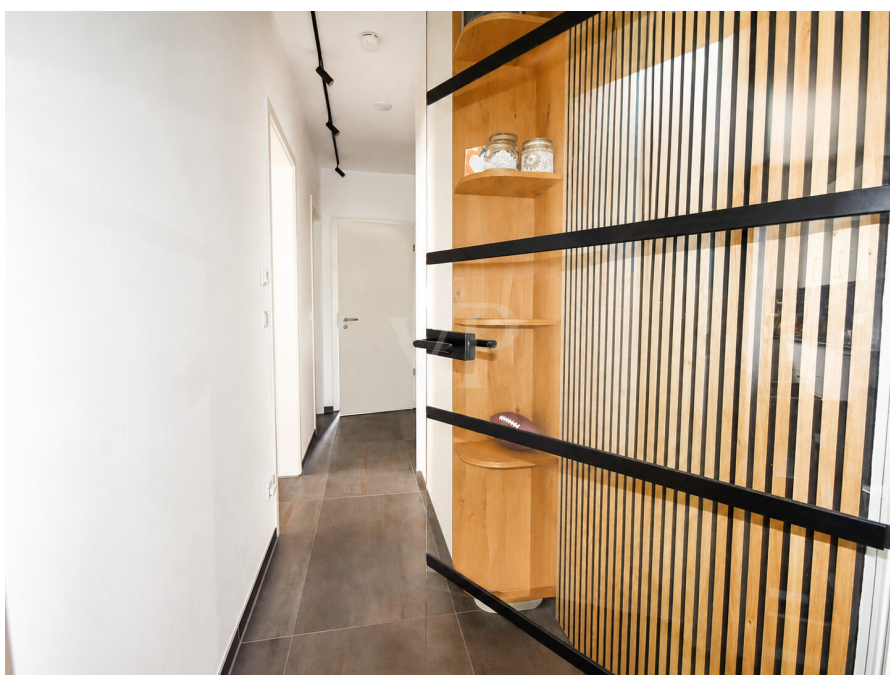
Codice oggetto: 26369033 - 90513 Zirndorf

## La proprietà



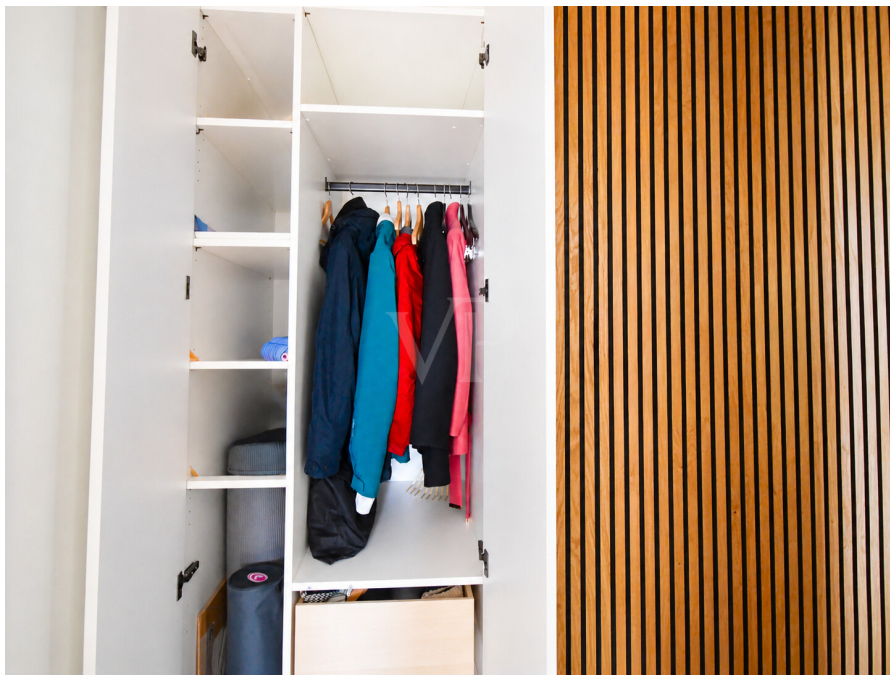
Codice oggetto: 26369033 - 90513 Zirndorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26369033 - 90513 Zirndorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26369033 - 90513 Zirndorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26369033 - 90513 Zirndorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26369033 - 90513 Zirndorf

## La proprietà



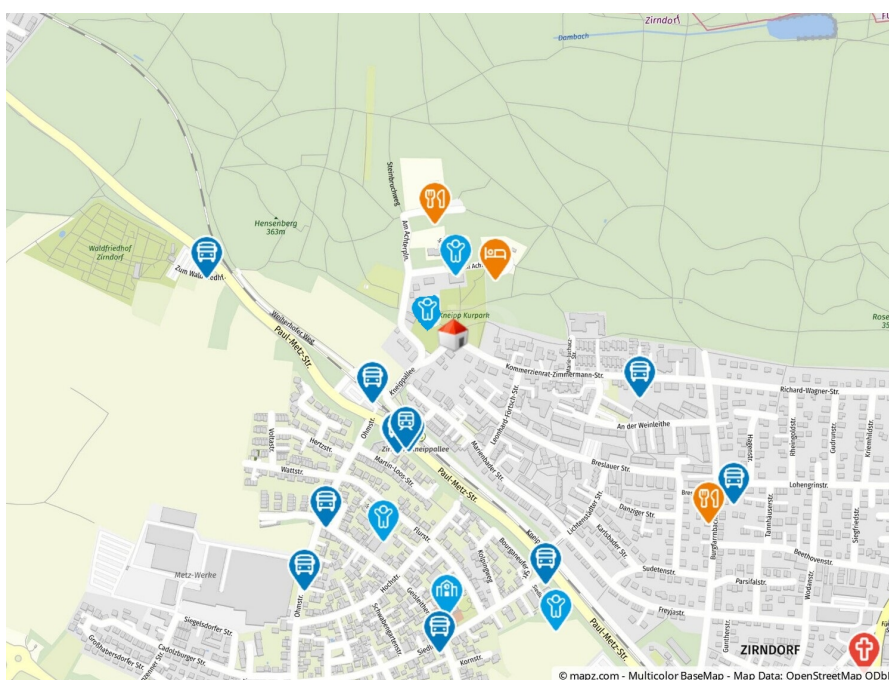
Codice oggetto: 26369033 - 90513 Zirndorf

## La proprietà




Codice oggetto: 26369033 - 90513 Zirndorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26369033 - 90513 Zirndorf

## La proprietà




**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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



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

Codice oggetto: 26369033 - 90513 Zirndorf

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Sandra Maringer  
Geschäftsstellenleiterin

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

Codice oggetto: 26369033 - 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: 26369033 - 90513 Zirndorf**

## Una prima impressione

Diese moderne Penthousewohnung befindet sich im 2. OG eines im Jahr 2020 durch die Schultheiss Wohnbau AG errichteten Mehrfamilienhauses. Die Wohnanlage umfasst insgesamt 9 Wohneinheiten, 14 TG-Stellplätze sowie 2 Außenstellplätze. Die Wohnung ist bequem über den Aufzug erreichbar, der sowohl bis in das 2. OG als auch in den Keller- und Tiefgaragenbereich führt. Ein Bezug der Wohnung ist voraussichtlich im Sommer 2027 möglich.

Die Wohnung überzeugt durch eine klare Raumaufteilung, eine gepflegte Ausstattung und einen großzügigen Außenbereich. Die ca. 45 m<sup>2</sup> große Dachterrasse ist nach Süden ausgerichtet, verläuft entlang des Wohnbereichs sowie des angrenzenden Schlafzimmers und ist teilweise überdacht.

Der offene Wohn-, Ess- und Küchenbereich bildet den zentralen Mittelpunkt der Wohnung. Die hochwertige Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten. Es handelt sich um eine Häcker-Küche vom Küchenstudio Federl, ausgestattet mit hochwertigen Miele- und Bora-Einbaugeräten, einer Keramikspüle sowie einer besonders robusten Dekton-Arbeitsplatte. Diese gilt als extrem hitzebeständig, sehr schnittfest und pflegeleicht und unterstreicht den gehobenen Anspruch der Ausstattung.

Direkt angrenzend an den Wohnbereich befindet sich das Schlafzimmer mit Bad en Suite.

Der hintere Teil der Wohnung ist durch eine elegante Glastüre vom Flur abgetrennt. Dort befinden sich zwei weitere Schlafzimmer sowie ein zusätzliches kleines Badezimmer. Dieser Bereich eignet sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitsbereich und sorgt für eine gute Trennung zwischen Wohnen, Schlafen und Arbeiten.

Die Ausstattung entspricht einem modernen und hochwertigen Wohnstandard. Zur Wohnung gehören eine kontrollierte Wohnraumlüftung, Fußbodenheizung, Handtuchhalterheizkörper, dreifach isolierte Fenster sowie elektrische Rollläden. Solarkollektoren unterstützen die Warmwasseraufbereitung. Die Wohnraumlüftung ist ebenso wie der Sicherungskasten und der Telefonanschluss elegant hinter einer Akustikpaneele im Flur verborgen. Der Einbauschränk im Flur ist ebenfalls im Kaufpreis enthalten, erst ca. ein Jahr alt und bietet praktischen, optisch ansprechenden Stauraum.

Im Wohnbereich, Flur und in den Bädern wurde ein pflegeleichter Fliesenboden verlegt. Die Schlafzimmer sind mit Parkettboden ausgestattet. Der Waschmaschinenanschluss befindet sich praktisch im Abstellraum im Eingangsbereich.

Zur Wohnung gehören zwei Kellerabteile mit Strom und Licht. WLAN-Nutzung ist dort möglich. Ebenfalls zur Wohnung gehören zwei nebeneinanderliegende Tiefgaragenstellplätze, von denen einer bereits mit einer Wallbox ausgestattet ist. Zusätzlich steht ein Außenstellplatz zur Verfügung. Ein Fahrradabstellraum befindet sich in der Tiefgarage.

Auch das Wohnumfeld innerhalb der kleinen Eigentümergemeinschaft ist angenehm. Vor dem Haus befindet sich ein kleiner Spielplatz unter einem Kirschbaum. Die Gemeinschaft ist überschaubar, familiär geprägt und nachbarschaftlich gut organisiert.

Das monatliche Hausgeld für die Wohnung inklusive der Stellplätze beträgt aktuell ca. 571 €. Der Rücklagenstand der WEG lag zum 31.12.2024 bei ca. 9.000 €, der Anteil der Wohnung beträgt ca. 1.300 €. Die WEG ist seit Kurzem aus der Gewährleistung gegenüber dem Bauträger heraus. Noch offene Mängel befinden sich derzeit in Bearbeitung beziehungsweise Klärung.

Insgesamt bietet diese Penthousewohnung eine gelungene Kombination aus moderner Bauqualität, gut durchdachtem Grundriss, hochwertiger Ausstattung und einer großzügigen Süd-Dachterrasse. Ein gepflegtes Zuhause für alle, die Wert auf zeitgemäßes Wohnen, klare Strukturen, Komfort und einen besonderen Außenbereich legen und ihren Umzug frühzeitig planen möchten.

**Codice oggetto: 26369033 - 90513 Zirndorf**

## **Dettagli dei servizi**

- \* **Baujahr 2020**
- \* **Wohnanlage mit 9 Eigentumswohnungen**
- \* **14 Tiefgaragenstellplätze und 2 Außenstellplätze**
- \* **Gas-Brennwerttechnik**
- \* **Fußbodenheizung in den Wohnräumen**
- \* **Solartechnik zur Unterstützung der Warmwasserbereitung**
- \* **Kontrollierte Wohnraumlüftung**
- \* **Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung**
- \* **Elektrische Rollläden**
- \* **Barrierearme Erreichbarkeit**
- \* **Fahrradabstellmöglichkeiten in der Tiefgarage**

**Codice oggetto: 26369033 - 90513 Zirndorf**

## **Tutto sulla posizione**

Die Wohnung befindet sich in einer angenehmen und familienfreundlichen Wohnlage von Zirndorf, die ruhiges Wohnen mit einer sehr guten alltagsnahen Infrastruktur verbindet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind im Stadtgebiet gut erreichbar. Mehrere Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung, ebenso ein Spielplatz, der insbesondere für Familien einen zusätzlichen Mehrwert bietet.

Zirndorf überzeugt durch seine gewachsene Struktur, ein attraktives Wohnumfeld und die Nähe zur Natur. Die Alte Veste mit ihren weitläufigen Spazierwegen, Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten ist schnell erreichbar und lädt zu Auszeiten im Grünen, sportlichen Aktivitäten oder gemeinsamen Familienausflügen ein.

Auch die Anbindung ist komfortabel: Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich gut erreichbar und ermöglichen eine unkomplizierte Verbindung in Richtung Fürth und Nürnberg. Mit dem Auto ist Fürth ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar, sodass sich die Lage ideal für Berufspendler und Familien eignet, die ruhiges Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der Stadt verbinden möchten.

Insgesamt bietet die Lage eine ausgewogene Kombination aus Wohnqualität, familienfreundlichem Umfeld, Naturbezug und guter Verkehrsanbindung.

**Codice oggetto: 26369033 - 90513 Zirndorf**

## **Ulteriori informazioni**

**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: 26369033 - 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](http://www.von-poll.com)**