

Zirndorf - Weiherhof

VON POLL | Einziehen & wohlfühlen: Energieeffizient wohnen mit zwei Balkonen

Codice oggetto: 26369031

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 750.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 145,98 m² • VANI: 4

Codice oggetto: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

- 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: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26369031
Superficie netta	ca. 145,98 m ²
Piano	3
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	2018
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	750.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica
Certificazione energetica valido fino a	19.04.2029
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	20.60 kWh/m ² a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2018

Codice oggetto: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

La proprietà



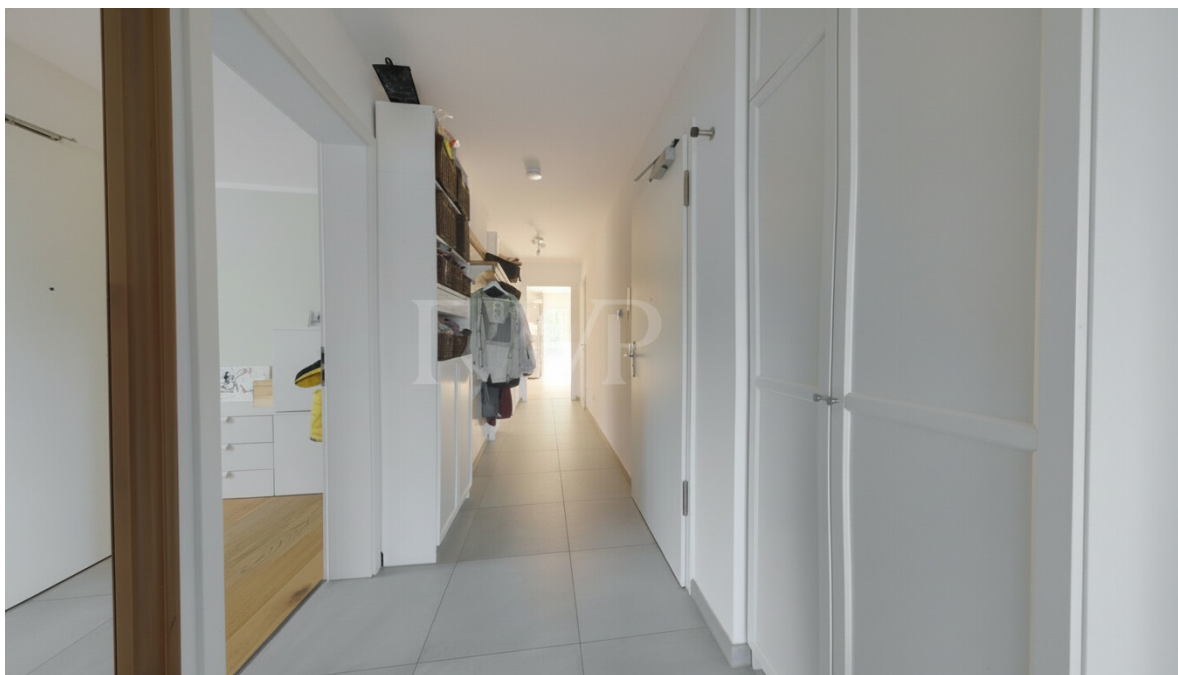
Codice oggetto: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

La proprietà



Codice oggetto: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

La proprietà



Codice oggetto: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

La proprietà



Codice oggetto: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

La proprietà



Codice oggetto: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

La proprietà



Codice oggetto: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

La proprietà



Codice oggetto: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

La proprietà



Codice oggetto: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

La proprietà



Codice oggetto: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

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

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

Codice oggetto: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

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: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

Una prima impressione

Diese moderne 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung aus dem Jahr 2018 ist ein Zuhause für Menschen, die ruhig, komfortabel und mit einem besonderen Wohngefühl leben möchten. Das gepflegte Haus umfasst nur sechs Parteien und wird ausschließlich von Eigentümern bewohnt.

Schon der Zugang überzeugt: Durch die Hanglage betreten Sie das Gebäude bequem auf Kellerebene und erreichen die Wohnung direkt und barrierefrei mit dem Aufzug. So genießen Sie die Ruhe einer Dachgeschosswohnung, ohne auf Komfort im Alltag verzichten zu müssen.

Der helle Wohn- und Essbereich mit offener Küche bildet das Herzstück der Wohnung. Hier entsteht ein Ort für gemeinsame Abende, entspanntes Kochen und echtes Ankommen. Die Einbauküche mit modernen Geräten ist bereits im Kaufpreis enthalten und wird durch einen angrenzenden Speiseraum ideal ergänzt. Besonders praktisch sind die in der Küche integrierten Stauflächen unter den Dachschrägen, die den Raum optimal nutzen. Von Wohnbereich, Essbereich und Küche gelangen Sie direkt auf die ca. 22 m² große Westterrasse.

Drei weitere Zimmer bieten Freiraum für Ihre persönliche Lebensplanung: Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Vom Gästezimmer und Kinderzimmer aus ist die ebenfalls ca. 22 m² große Ostterrasse erreichbar.

Auch technisch ist die Wohnung zeitgemäß ausgestattet: Der niedrige Energiekennwert, die Fußbodenheizung sowie eine dezentrale Lüftungsanlage sorgen für ein angenehmes und effizientes Wohnklima. In der Küche ist die Lüftung zudem separat steuerbar – ein praktisches Detail, das den Wohnkomfort zusätzlich erhöht. Sämtliche Fenster, einschließlich der Dachflächenfenster, sind mit elektrischen Rollläden beziehungsweise elektrischen Jalousien ausgestattet und zudem Smarthome-fähig.

Auch im Alltag ist an vieles gedacht: eigener Kellerraum mit Strom & Licht, Fahrradkeller sowie ein Waschmaschinenraum mit zwei Anschlüssen. Zwei Stellplätze runden das Angebot ab: ein Außenstellplatz und ein Carportstellplatz mit Steckdose.

Diese Wohnung verbindet Helligkeit, Ruhe, Energieeffizienz und barrierearmen Komfort mit vielen durchdachten Details. Ein Zuhause, das nicht nur praktisch überzeugt, sondern sich vom ersten Moment an richtig anfühlt.

Codice oggetto: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

Dettagli dei servizi

Massivbauweise mit Kalksandstein und Hanfdämmung

Energetische Bauweise

Luft-Wasser-Wärmepumpe

Fußbodenheizung in allen Wohnräumen

Kunststofffenster mit Aluminium-Außenschale

3-fach-Isolierverglasung

Alle Rollläden sind elektrisch und Smarthome-fähig

Alle Dachflächenfenster mit Außenrollos

Dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und in der Wohnung steuerbar

Zusätzliche Lüftung in der Küche separat steuerbar

Hochwertige Wohnungseingangstüren mit Sicherheitsausstattung

Innentüren mit CPL-Oberfläche

Fliesenbelag in Bad und WC

Badezimmer mit bodengleicher Dusche

Balkon / Terrasse mit Außensteckdose und Außenbeleuchtung

Aufzugsanlage für 8 Personen

Kellerabteil zur Wohnung mit Strom und Licht

Fahrrad- / Kinderwagenraum

Waschraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner

Gemeinschaftlicher Müll- und Fahrradraum

Codice oggetto: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

Tutto sulla posizione

Zirndorf-Weiherhof zählt zu den besonders gefragten Wohnlagen im Stadtgebiet von Zirndorf und überzeugt durch die gelungene Verbindung aus ruhigem, naturnahem Wohnen und der unmittelbaren Nähe zur Metropolregion Nürnberg. Die gewachsene Umgebung mit gepflegter Wohnbebauung und angenehmer Nachbarschaft vermittelt eine hohe Wohn- und Lebensqualität in einem harmonischen Umfeld.

Die Infrastruktur des Standorts ist hervorragend ausgebaut: Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Apotheken sowie zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in komfortabler Nähe und sorgen für ein hohes Maß an Alltagstauglichkeit. Ergänzt wird dies durch eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie schnelle Verbindungen nach Nürnberg, Fürth und in die umliegenden Regionen.

Darüber hinaus bietet die Lage vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen schaffen einen hohen Erholungswert und unterstreichen den naturnahen Charakter des Wohnumfelds. Gleichzeitig laden Cafés, Restaurants und weitere Angebote in der Umgebung zum Verweilen und Genießen ein.

Die Kombination aus ruhiger Wohnatmosphäre, guter Infrastruktur und ausgezeichneter Verkehrsanbindung macht Zirndorf-Weiherhof zu einem besonders attraktiven Wohnstandort mit langfristiger Wohnqualität und hoher Wertbeständigkeit.

Codice oggetto: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

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: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

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