

Zirndorf - Weiherhof

VON POLL | Großzügig wohnen mit A+ Komfort und Abendsonne

Property ID: 26369031

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 750.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 145,98 m² • ROOMS: 4

Property ID: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

At a glance

Property ID	26369031
Living Space	ca. 145,98 m²
Floor	3
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	2018
Type of parking	1 x Car port, 1 x Outdoor parking space

Purchase Price	750.000 EUR
Type	Attic
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Air-to-water heat pump
Energy certificate valid until	19.04.2029
Power Source	Air-to-water heat pump

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	20.60 kWh/m²a
Energy efficiency class	A+
Year of construction according to energy certificate	2018

Property ID: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

The property



Property ID: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

The property



Property ID: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

The property



Property ID: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

The property



Property ID: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

The property



Property ID: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

The property



Property ID: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

The property



A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a laptop, a smartphone, and a tablet displaying the company's website. The smartphone screen shows a QR code and the text 'Jetzt Suchprofil anlegen' (Now create search profile). The background is a dark blue gradient.

VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

The property



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

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

Property ID: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

A first impression

Hier geht es zur 360° Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/taRi>

Diese moderne 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Zirndorf-Weiherhof verbindet großzügiges Wohnen mit zeitgemäßer Energieeffizienz und hohem Alltagskomfort. Auf ca. 145,98 m² Wohnfläche bietet sie einen hellen Wohn- und Essbereich mit offener Küche, drei weitere Zimmer, ein Badezimmer, ein separates Gäste-WC sowie zwei großzügige Terrassen mit Ost- und Westausrichtung.

Das Gebäude wurde 2018 errichtet und umfasst nur sechs Wohneinheiten. Durch die Hanglage erreichen Sie die Wohnung bequem und barrierearm mit dem Aufzug. Die Energieeffizienzklasse A+, eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung, 3-fach verglaste Fenster, elektrische und Smarthome-fähige Rollläden sowie eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sorgen für einen modernen Wohnstandard.

Die Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und wird durch einen praktischen Speiseraum sowie integrierte Stauflächen ergänzt. Zwei Stellplätze, davon ein Carportstellplatz mit Steckdose, ein Kellerraum mit Strom und Licht, Fahrrad-/Kinderwagenraum sowie Waschraum runden das Angebot ab.

Der Bezug ist voraussichtlich im Frühjahr 2027 möglich und bietet damit Planungssicherheit für Käufer, die ihren nächsten Wohnschritt frühzeitig vorbereiten möchten.

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.

Property ID: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

Details of amenities

ca. 145,98 m² Wohnfläche

4 Zimmer / 3 Schlafzimmer

Baujahr 2018

Energieeffizienzklasse A+

Luft-Wasser-Wärmepumpe

Fußbodenheizung

Aufzug / barrierearmer Zugang

zwei große Terrassen mit Ost- und Westausrichtung

kleine Wohnanlage mit nur sechs Parteien

zwei Stellplätze, davon Carport mit Steckdose

Einbauküche inklusive

Bezug voraussichtlich Frühjahr 2027

Property ID: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

All about the location

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.

Property ID: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

Other information

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.

Property ID: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com