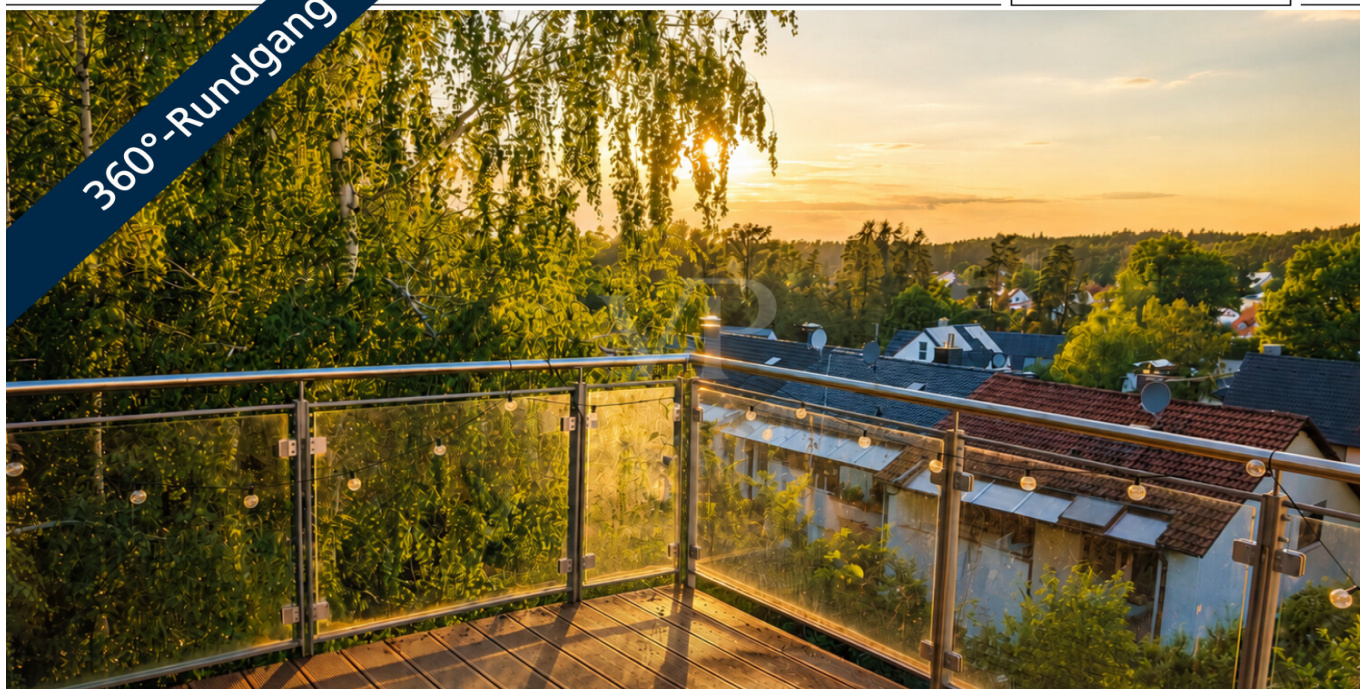


Zirndorf - Weiherhof

VON POLL | Großzügig wohnen mit A+ Komfort und Abendsonne

Número da propriedade: 26369031

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 750.000 EUR • ÁREA: ca. 145,98 m² • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

Numa vista geral

Número da propriedade	26369031
Área	ca. 145,98 m ²
Piso	3
Quartos	4
Quartos	3
Casas de banho	1
Ano de construção	2018
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	750.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Bomba de calor ar-água	Procura final de energia	20.60 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	19.04.2029	Classificação energética	A+
Aquecimento	Bomba de calor ar-água	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2018

Número da propriedade: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

O imóvel



Número da propriedade: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

O imóvel



Número da propriedade: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

O imóvel



Número da propriedade: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

O imóvel



Número da propriedade: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

O imóvel



Número da propriedade: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

O imóvel



Número da propriedade: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

O imóvel



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

Número da propriedade: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

O imóvel



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



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

Número da propriedade: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

Outras informações

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.

Número da propriedade: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com