

Zirndorf

Fachwerkidylle trifft Individualität!

Objektnummer: 25369002

360°-Rundgang



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 879.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 225 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.000 m²

Objektnummer: 25369002 - 90513 Zirndorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25369002 - 90513 Zirndorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25369002	Kaufpreis	879.000 EUR
Wohnfläche	ca. 225 m ²	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	01.08.2025	Bauweise	Massiv
Zimmer	6	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	1912		
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 25369002 - 90513 Zirndorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	129.21 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	20.02.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1912

Objektnummer: 25369002 - 90513 Zirndorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25369002 - 90513 Zirndorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25369002 - 90513 Zirndorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25369002 - 90513 Zirndorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25369002 - 90513 Zirndorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25369002 - 90513 Zirndorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25369002 - 90513 Zirndorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25369002 - 90513 Zirndorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25369002 - 90513 Zirndorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25369002 - 90513 Zirndorf

Die Immobilie



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

Objektnummer: 25369002 - 90513 Zirndorf

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

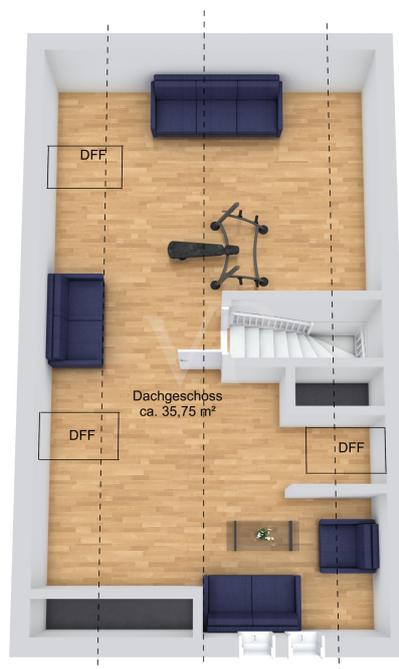
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



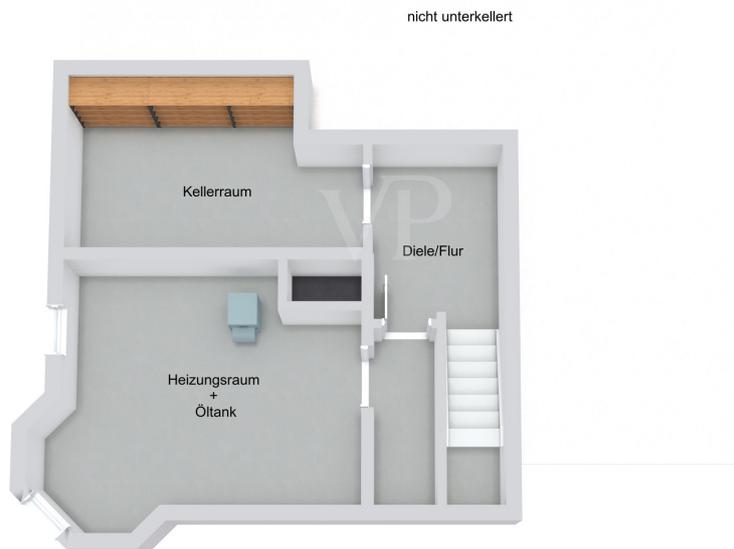
Objektnummer: 25369002 - 90513 Zirndorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25369002 - 90513 Zirndorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25369002 - 90513 Zirndorf

Ein erster Eindruck

Hier entdecken Sie Ihr neues Zuhause in 360°: <https://von-poll.com/tour/fuerth/od7d>

Dieses außergewöhnliche Fachwerkhaus aus der Zeit um 1900 ist weit mehr als ein Zuhause – es ist ein Rückzugsort für Menschen, die bewusst leben und wohnen möchten. Mit viel Liebe zum Detail kernsaniert (1995) und in ruhiger, naturnaher Lage gelegen, bietet es Raum für Individualität, kreative Ideen und echte Entschleunigung – fernab vom Alltagstrubel.

Auf einem ca. 1.000m² großen, idyllisch eingewachsenen Grundstück mit altem Baumbestand und dichten Sträuchern genießen Sie absolute Privatsphäre und wohltuende Ruhe. Zwei Terrassen eröffnen Rückzugsorte für jede Tageszeit – ob beim morgendlichen Kaffee in der Sonne oder beim entspannten Ausklang eines Tages unter freiem Himmel.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem großzügigen, offenen Wohn- und Essbereich, in dem ein stilvoller Kamin für behagliche Stunden sorgt. Die angeschlossene Küche wird durch einen zusätzlichen Raum ergänzt – ideal als Vorrats- oder Vorbereitungsraum. Ein separates Arbeits- oder Fernsehzimmer bietet weitere Gestaltungsfreiheit. Besonders hervorzuheben ist ein Rohbauraum mit viel Potenzial – beispielsweise für ein zweites Bad oder ein kreatives Refugium. Ein Gäste-WC rundet das Raumangebot im Erdgeschoss ab.

Im Obergeschoss entfaltet sich ein großzügiger Masterbereich mit Schlafzimmer, Ankleide und einem Bad en Suite – ein intimer Rückzugsort zum Loslassen und Auftanken. Ein weiteres Zimmer lässt sich flexibel nutzen, etwa als Arbeits-, Gäste- oder Meditationsraum. Besonders praktisch: Ein separater Hauswirtschaftsraum sorgt für Ordnung und Struktur im Alltag. Der Grundriss lässt sich mit wenigen Maßnahmen ganz auf Ihre persönlichen Bedürfnisse anpassen.

Ein weiteres Highlight ist der ausgebauter Dachboden – ideal als Atelier, Hobbyraum oder meditativer Rückzugsort mit viel Atmosphäre.

Die große Doppelgarage (Baujahr 1995) überzeugt mit unerwartetem Potenzial: Unterkellert, mit integrierter Werkstatt, Grube und Sanitäranschlüssen im Dachgeschoss bietet sie Raum für kreative oder handwerkliche Projekte. Ob Werkstatt, Atelier oder Gästeunterkunft – Ihrer Vorstellungskraft sind hier keine Grenzen gesetzt.

Dieses Haus ist kein klassisches Familienheim, sondern ein besonderer Ort für alle, die Raum für sich selbst suchen. Es richtet sich an Individualisten, Kreative, Naturliebhaber und Ruhesuchende, die einen Lebensort mit Seele und Substanz zu schätzen wissen.

Objektnummer: 25369002 - 90513 Zirndorf

Ausstattung und Details

- Einbauküche vorhanden
 - Zimmer im EG mit kleiner Galerie
 - Südwest-Terrasse (ca. 15 m²)
 - Kamin
 - teilunterkellert
 - unterkellerte Doppelgarage mit Dachboden, Starkstrom u, Wasseranschlüsse
 - elektr. Garagentor
 - Öltank 4.000 Liter
 - kein Denkmalschutz
- Renovierungen/Sanierungen:
- Kernsanierung ca.1995
 - Kaminofen 2007
 - Heizung 2004
 - Treppe 1997
 - Einbauküche 1997
 - Bodenbelag 1997

Objektnummer: 25369002 - 90513 Zirndorf

Alles zum Standort

Das Haus befindet sich in bevorzugter und familienfreundlichen Lage Zirndorfs, am Ende einer ruhigen Sackgasse, in kleiner und angenehmer Nachbarschaft.

Fast inmitten des Fürther Stadtwaldes genießen Sie beste Erholungsmöglichkeiten und viel Grün direkt vor der Haustür. Gleichzeitig erreichen Sie das Zirndorfer Zentrum in guten 20 Gehminuten – dort finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Dienstleister und eine abwechslungsreiche Gastronomie-Szene.

Die Anbindung an den ÖPNV ist hervorragend: Der nächste Bahnhof ist fußläufig nach nur ca. fünf Minuten erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung in Richtung Fürth und Cadolzburg, eine Bushaltestelle erreichen Sie ebenso nach nur wenigen Metern.

Zudem sorgt die nahegelegene Autobahn A73 für eine bequeme Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Familien profitieren von einer Vielzahl an Bildungseinrichtungen in der Umgebung. Mehrere Kindergärten, darunter einer in unmittelbarer Nachbarschaft, sowie verschiedene Schulen in Umkreis > 1 km stehen zur Verfügung.

Diese Lage bietet somit eine perfekte Mischung aus Natur, Ruhe und urbaner Lebensqualität – ideal für Familien, Pendler und Naturliebhaber gleichermaßen.

Objektnummer: 25369002 - 90513 Zirndorf

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.2.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 129.21 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1912.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Objektnummer: 25369002 - 90513 Zirndorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jürgen Maringer

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com