

Zirndorf

Ruhig, gepflegt, familienfreundlich

Número de propiedad: 25369030

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 789.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 143 m² • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 463 m²

Número de propiedad: 25369030 - 90513 Zirndorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25369030 - 90513 Zirndorf

De un vistazo

Número de propiedad	25369030
Superficie habitable	ca. 143 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1998
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	789.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 2% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2020
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25369030 - 90513 Zirndorf

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas natural ligero
Certificado energético válido hasta	27.04.2030
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	114.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1998

Número de propiedad: 25369030 - 90513 Zirndorf

La propiedad



Número de propiedad: 25369030 - 90513 Zirndorf

La propiedad



Número de propiedad: 25369030 - 90513 Zirndorf

La propiedad



Número de propiedad: 25369030 - 90513 Zirndorf

La propiedad



Número de propiedad: 25369030 - 90513 Zirndorf

La propiedad



Número de propiedad: 25369030 - 90513 Zirndorf

La propiedad



Número de propiedad: 25369030 - 90513 Zirndorf

La propiedad



Número de propiedad: 25369030 - 90513 Zirndorf

La propiedad



Número de propiedad: 25369030 - 90513 Zirndorf

La propiedad



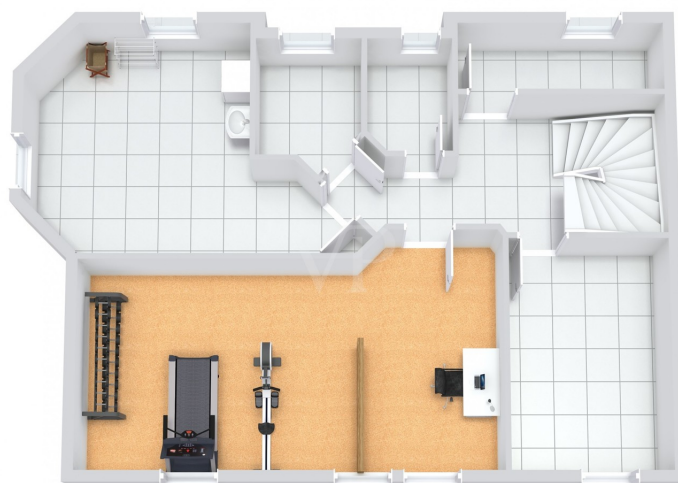
Número de propiedad: 25369030 - 90513 Zirndorf

La propiedad



Número de propiedad: 25369030 - 90513 Zirndorf

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25369030 - 90513 Zirndorf

Una primera impresión

Hier gehts zur 360°-Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/JYng>

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1998 vereint großzügiges Wohnen, durchdachte Ausstattung und eine ruhige, zurückversetzte Lage. Mit ca. 143 m² Wohnfläche und einem liebevoll angelegten Grundstück bietet es die ideale Kombination aus Wohnkomfort, Funktionalität und Privatsphäre – perfekt für Familien oder Paare mit Anspruch an Raum und Lebensqualität.

Der helle Wohn- und Essbereich mit Kaminanschluss bildet das Herzstück des Hauses. Große Fensterflächen schaffen eine freundliche Atmosphäre, die Südwest-Terrasse lädt zum Entspannen ein – bei Sonne oder am Abend mit Blick ins Grüne. Die angrenzende, hochwertige Einbauküche ist modern, offen gestaltet und bereits im Kaufpreis enthalten.

Insgesamt stehen vier Zimmer zur Verfügung, darunter drei gut geschnittene Schlafzimmer. Eines der Zimmer im Obergeschoss punktet zusätzlich mit einem eigenen Balkon. Das Badezimmer mit Fenster ist sowohl mit Badewanne als auch mit Dusche ausgestattet, das separate Gäste-WC bietet eine weitere Dusche – ideal für den Alltag und den Besuch von Gästen.

Auch im Untergeschoss überzeugt das Haus mit viel Platz und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Ein großzügiger Hobbyraum eignet sich ideal für Sport, kreative Projekte oder individuelle Freizeitgestaltung, während klassische Keller- und Hauswirtschaftsräume zusätzlichen Stauraum bieten.

Der gepflegte Garten ist ein echtes Highlight, denn hochgewachsene Nadelbäume schaffen natürlichen Sichtschutz und verleihen dem Außenbereich eine ruhige, grüne Atmosphäre. Ein neu erbautes Gartenhäuschen ergänzt das Platzangebot und bietet praktische Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Stauraum oder als gemütlicher Rückzugsort im Grünen.

Die Ausstattung des Hauses wurde kontinuierlich modernisiert. So wurden die Bodenbeläge im Jahr 2020 mit hochwertigem Parkett erneuert, und auch die Heizungsanlage wurde im selben Jahr auf den aktuellen Stand gebracht. Zweifach isolierte Holzfenster sorgen für ein angenehmes Wohnklima. Zwei separate Einzelgaragen runden das Angebot ab. Bezug ist nach Absprache möglich.

Ein Haus zum Ankommen und Wohlfühlen – mit viel Licht, Platz und Qualität in ruhiger Wohnlage.

Número de propiedad: 25369030 - 90513 Zirndorf

Detalles de los servicios

- hochwertige Einbauküche im Kaufpreis enthalten
- Parkettboden im Wohn- und Schlafbereich
- Terrasse und Balkon mit Süd-West-Ausrichtung
- zwei Einzelgaragen mit erneuertem Dach und Attika
- Kaminanschluss
- Tageslichtbad mit Wanne & Dusche
- Neu erbautes Gartenhäuschen
- Heizung 2020 erneuert
- Solarthermie auf dem Dach
- Klimaanlage in beiden Schlafzimmern

Número de propiedad: 25369030 - 90513 Zirndorf

Todo sobre la ubicación

Die Alte Veste gehört zu den begehrtesten Wohnlagen Zirndorfs und besticht durch ihre ruhige, grüne Umgebung in Kombination mit der hervorragenden Anbindung an das städtische Leben. Eingebettet in ein gepflegtes Wohngebiet mit hohem Grünanteil und gewachsener Nachbarschaft, genießen Sie hier ein Wohnumfeld, das sowohl Familien als auch Berufstätige anspricht.

Die Lage bietet eine perfekte Mischung aus Stadtnähe und Natur: Der nahegelegene Fürther Stadtwald und die historischen Wege rund um die Alte Veste laden zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Radtouren ein. Gleichzeitig sind die Innenstädte von Zirndorf, Fürth und Nürnberg in kurzer Zeit erreichbar – ob mit dem Auto, dem Fahrrad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in komfortabler Nähe: Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen sowie Ärzte und Apotheken sind schnell erreichbar. Eine Bushaltestelle sowie der nahe S-Bahnhof Zirndorf-Altenberg sorgen für eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Zirndorf selbst überzeugt mit hoher Lebensqualität, einem charmanten Stadtkern, vielfältigen Freizeitangeboten und einem familienfreundlichen Umfeld. Die Alte Veste zählt dabei zu den besonders gefragten Wohnlagen – naturnah, ruhig und dennoch zentral gelegen.

Número de propiedad: 25369030 - 90513 Zirndorf

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.4.2030.

Endenergiebedarf beträgt 114.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Número de propiedad: 25369030 - 90513 Zirndorf

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com