

Zirndorf

# Ruhig, gepflegt, familienfreundlich

*CODE DU BIEN: 25369030***360°-Rundgang**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 789.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 143 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 463 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25369030 - 90513 Zirndorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25369030 - 90513 Zirndorf

## En un coup d'œil

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| CODE DU BIEN           | 25369030        |
| Surface habitable      | ca. 143 m²      |
| Type de toiture        | à deux versants |
| Pièces                 | 4               |
| Chambres à coucher     | 3               |
| Salles de bains        | 1               |
| Année de construction  | 1998            |
| Place de stationnement | 2 x Garage      |

|                              |                                                                       |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 789.000 EUR                                                           |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 2% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2020                                                                  |
| État de la propriété         | Bon état                                                              |
| Technique de construction    | massif                                                                |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon                            |

CODE DU BIEN: 25369030 - 90513 Zirndorf

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz naturel léger    |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 27.04.2030           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 114.00 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | D                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1998                      |



CODE DU BIEN: 25369030 - 90513 Zirndorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 25369030 - 90513 Zirndorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 25369030 - 90513 Zirndorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369030 - 90513 Zirndorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 25369030 - 90513 Zirndorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369030 - 90513 Zirndorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 25369030 - 90513 Zirndorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 25369030 - 90513 Zirndorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 25369030 - 90513 Zirndorf

## La propriété





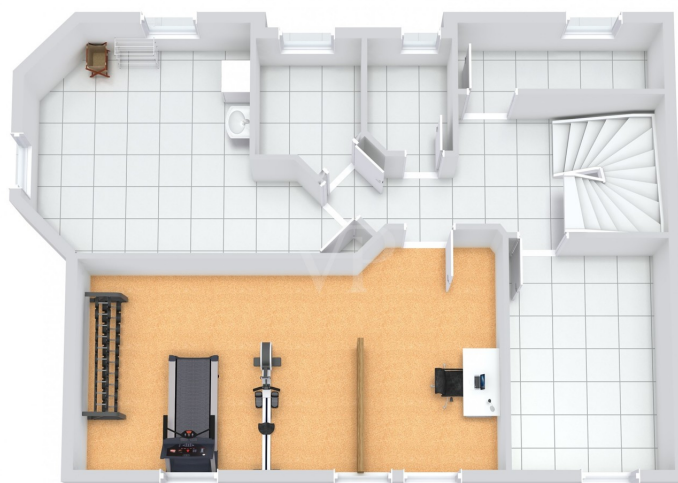
CODE DU BIEN: 25369030 - 90513 Zirndorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369030 - 90513 Zirndorf

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



CODE DU BIEN: 25369030 - 90513 Zirndorf

## Une première impression

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 m<sup>2</sup> 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.



CODE DU BIEN: 25369030 - 90513 Zirndorf

## Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25369030 - 90513 Zirndorf

## Tout sur l'emplacement

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.



CODE DU BIEN: 25369030 - 90513 Zirndorf

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.4.2030.

Endenergiebedarf beträgt 114.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

CODE DU BIEN: 25369030 - 90513 Zirndorf

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jürgen Maringer

---

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)