Zirndorf

VON POLL| Fachwerkhaus am Waldrand – Liebhaberobjekt mit großem Grundstück

Objektnummer: 25369002

KAUFPREIS: 950.000 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
Wohnfläche	ca. 225 m²
Dachform	Walmdach
Bezugsfrei ab	01.08.2025
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1912
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	950.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25369002 - 90513 Zirndorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	129.21 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.02.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	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

Objektnummer: 25369002 - 90513 Zirndorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25369002 - 90513 Zirndorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25369002 - 90513 Zirndorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25369002 - 90513 Zirndorf

Die Immobilie

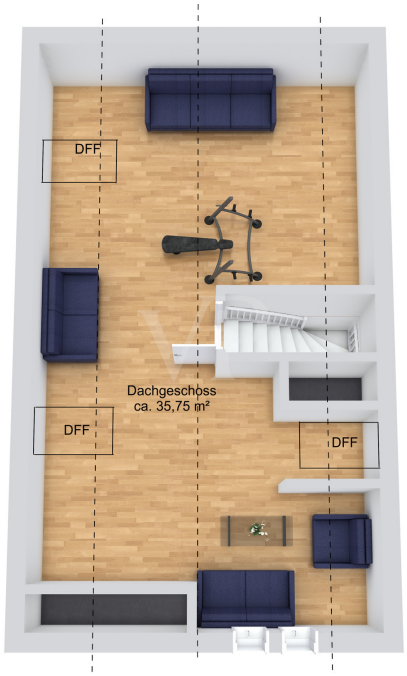
Objektnummer: 25369002 - 90513 Zirndorf

Die Immobilie

nicht unterkellert

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 bezaubernde Fachwerkhaus aus Anfang 1900 vereint historischen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Nach einer umfassenden Kernsanierung im Jahr 1995 bietet es eine besondere Wohnatmosphäre für Liebhaber individueller Immobilien. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.000 m² genießen Sie hier Ruhe und Privatsphäre inmitten idyllischer Natur. Im Erdgeschoss wird der einladende Wohn-/Essbereich durch einen stilvollen Kamin ergänzt, der Gemütlichkeit garantiert. Direkt angrenzend liegt die Küche mit einem zusätzlichen Raum, der sich ideal als Vorbereitungsküche eignet. Zudem gibt es ein separates Fernseh- oder Arbeitszimmer sowie einen Rohbauraum, der bislang ungenutzt blieb - eine perfekte Möglichkeit, um beispielsweise ein zweites Badezimmer zu realisieren. Ein Gäste-WC komplettiert das Raumangebot. Im Obergeschoss erwartet Sie ein komfortabler Masterbereich mit großzügigem Schlafzimmer, einem Bad en Suite und einer Ankleide. Ergänzend stehen ein (Arbeits-/Kinder-)Zimmer und ein Hauswirtschaftsraum zur Verfügung. Mit kleineren Umbaumaßnahmen lässt sich der Grundriss optimal an die Bedürfnisse einer Familie anpassen (siehe Grundrissideen). Der ausgebaute Dachboden bietet weiteres Raumpotential und eröffnet weite Nutzungsmöglichkeiten. Der liebevoll eingewachsene Garten bietet eine idyllische, geschützte Atmosphäre. Hohe Bäume und dichte Sträucher sorgen für Privatsphäre, während verschiedene Sitzecken Raum zur individuellen Gestaltung bieten. Ob für Gartenliebhaber, Familien oder zur Erholung – hier lässt sich das Leben im Grünen in vollen Zügen genießen. Die Doppelgarage ist ein echtes Highlight: Sie ist unterkellert, verfügt über eine Grube und einen Dachboden. Wasseranschlüsse sowie Elektrik sind bereits vorhanden – ideal für verschiedenste Hobbies oder als zusätzlichen Nutzraum. Das Haus ist frei nach Absprache, voraussichtlich ab August dieses Jahres. Mobiliar kann nach Absprache übernommen werden.

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 Fürth
E-Mail: fuerth@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com