

Zirndorf

# VON POLL | Attraktive Investitionsmöglichkeit mit Renditepotenzial

VP azonosító: 25369032

Neuvorstellung

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)VÉTELÁR: 1.750.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 415 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 14 • FÖLDTERÜLET: 670 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25369032 - 90513 Zirndorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25369032 - 90513 Zirndorf

## Áttekintés

|                          |                             |
|--------------------------|-----------------------------|
| VP azonosító             | 25369032                    |
| Hasznos lakótér          | ca. 415 m²                  |
| Teto formája             | Nyeregteto                  |
| Szobák                   | 14                          |
| Hálósobák                | 9                           |
| FÜRDOSZOBÁK              | 5                           |
| ÉPÍTÉS ÉVE               | 2014                        |
| PARKOLÁSI<br>LEHETOSÉGEK | 7 x Felszíni<br>parkolóhely |

|                         |                                                                                       |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                 | 1.750.000 EUR                                                                         |
| Jutalék                 | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| AZ INGATLAN<br>ÁLLAPOTA | Újszeru                                                                               |
| Kivitelezési<br>módszer | Szilárd                                                                               |
| Felszereltség           | Terasz, Erkély                                                                        |

VP azonosító: 25369032 - 90513 Zirndorf

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 01.04.2035    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 56.00 kWh/m²a              |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | B                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2014                       |

VP azonosító: 25369032 - 90513 Zirndorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25369032 - 90513 Zirndorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25369032 - 90513 Zirndorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25369032 - 90513 Zirndorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25369032 - 90513 Zirndorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25369032 - 90513 Zirndorf

## Az ingatlan



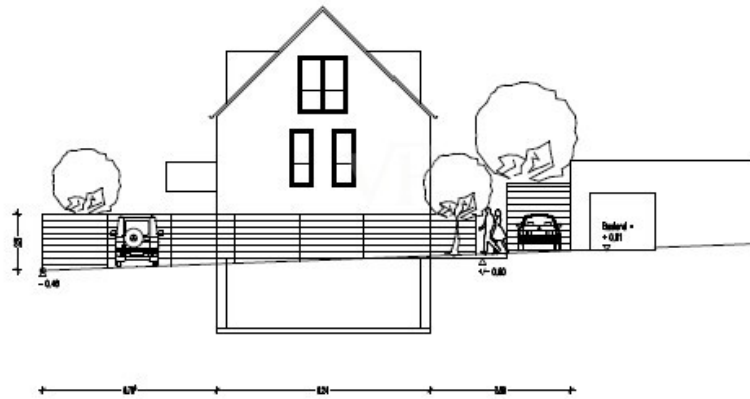
VP azonosító: 25369032 - 90513 Zirndorf

## Az ingatlan



# Alaprajzok

Ansicht Ost

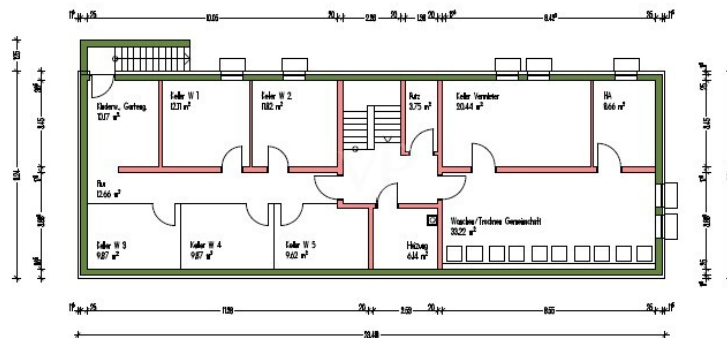


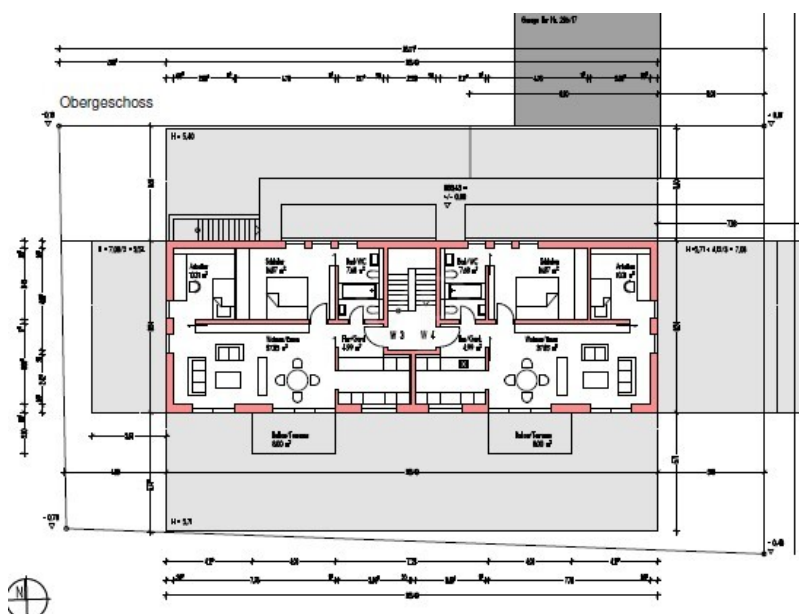
Ansicht Süd



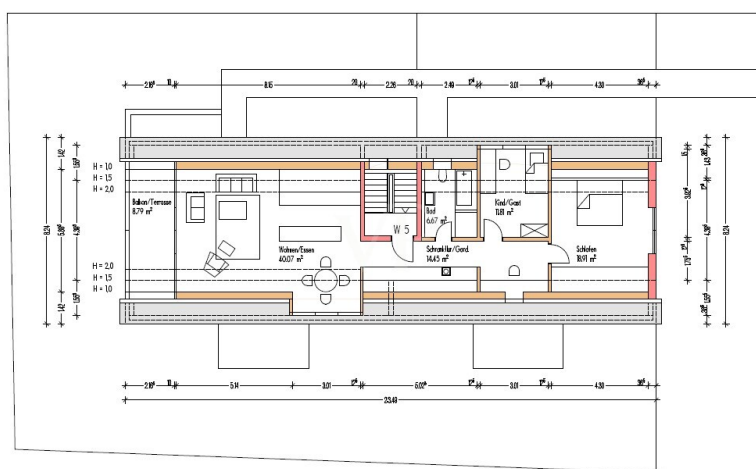
Ansicht West







Dachgeschoss



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25369032 - 90513 Zirndorf**

## Az elso benyomás

Dieses im Jahr 2014 errichtete Mehrfamilienhaus steht auf einem ca. 670 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einer ruhigen und dennoch zentral gelegenen Wohnlage. Das Gebäude verfügt über eine Gesamtwohnfläche von rund 415 m<sup>2</sup>, die sich auf vier großzügige 3-Zimmer-Wohnungen sowie eine 2-Zimmer-Wohnung verteilt. Alle Einheiten sind durchdacht geschnitten und bieten eine zeitgemäße Ausstattung, die eine langfristige Vermietbarkeit gewährleistet.

Die Immobilie ist seit der Fertigstellung ohne Leerstand durchgehend vermietet. Der aktuelle Nettokaltmietertrag beträgt ca. 53.460 Euro pro Jahr und bietet aufgrund der Lage sowie der Ausstattungsqualität weiteres Steigerungspotenzial. Dank der soliden Bauweise, dem neuwertigen Zustand und der Tatsache, dass kein Aufzug vorhanden ist, sind die Instandhaltungskosten äußerst gering, was diese Immobilie zu einer stabilen und sicheren Kapitalanlage macht.

Die Wohnungen zeichnen sich durch helle Räume, offene Wohn- und Essbereiche sowie hochwertige Materialien aus. Moderne Isolierverglasung, pflegeleichte Bodenbeläge und eine Zentralheizung sorgen für effizienten Wohnkomfort. Die Badezimmer sind zeitlos gestaltet und mit hochwertigen Sanitäröbekten ausgestattet.

Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Kellerraum. Zusätzlich gibt es einen Gemeinschaftskeller, der Platz für Kinderwägen und Gartengeräte bietet, sowie einen separaten Waschraum.

Das Grundstück ist pflegeleicht angelegt und bietet insgesamt sieben Außenstellplätze. Zusätzlich steht ein Abstellraum auf dem Grundstück für Fahrräder und Mülltonnen zur Verfügung.

Mit einer zuverlässigen Mietstruktur, stabilem Ertrag und zusätzlichem Entwicklungspotenzial stellt dieses Mehrfamilienhaus eine renditestarke und zukunftsichere Investition dar. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder eine Besichtigung zur Verfügung.

VP azonosító: 25369032 - 90513 Zirndorf

## Részletes felszereltség

- Bodenplatte und Beton der Kellerwände in WU-Beton
- Mauerarbeiten in Kalksandstein
- Dachdeckung in Dachstein Tegalit
- Wärmedämmung Wände 16cm, Dachschräge 24cm
- Gasheizung Viessmann, solare Unterstützung für Warmwasser
- Wasserleitungen Edelstahl
- Enthärtungsanlage für Warmwasser
- Abflussleitungen Silent Rohr
- Fenster 3fach verglast
- elektrische Rollläden
- DSL 250 MBit

**VP azonosító: 25369032 - 90513 Zirndorf**

## Minden a helyszínról

Die Immobilie befindet sich in Zirndorf, im gefragten Wohngebiet Alte Veste, einer der besten Lagen der Stadt. Das Umfeld zeichnet sich durch eine ruhige und grüne Wohnatmosphäre aus, kombiniert mit einer sehr guten Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe finden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen, die bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Bushaltestellen und die Rangaubahn (S-Bahn-Anschluss) sind schnell erreichbar, sodass eine optimale Verbindung nach Fürth, Nürnberg und in die gesamte Metropolregion gewährleistet ist. Über die nahegelegenen Bundesstraßen und Autobahnen sind auch überregionale Ziele gut erreichbar.

Die Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung sind vielfältig: Das Naherholungsgebiet Alte Veste, zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie Sport- und Freizeitangebote sorgen für einen hohen Wohn- und Freizeitwert. Zudem befinden sich gastronomische Angebote, Cafés und kulturelle Einrichtungen in unmittelbarer Nähe.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, hervorragender Anbindung und einer gewachsenen Infrastruktur macht die Alte Veste in Zirndorf zu einer besonders attraktiven und wertstabilen Lage.

VP azonosító: 25369032 - 90513 Zirndorf

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 56.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

VP azonosító: 25369032 - 90513 Zirndorf

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Jürgen Maringer

---

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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