

Zirndorf

# VON POLL | Fachwerkhaus am Waldrand – Liehaberobjekt mit großem Grundstück

Número da propriedade: 25369002

360°-Rundgang



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

PREÇO DE COMPRA: 950.000 EUR • ÁREA: ca. 225 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 1.000 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25369002 - 90513 Zirndorf

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25369002 - 90513 Zirndorf

## Numa vista geral

Número da propriedade	25369002
Área	ca. 225 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de quadril
Disponibilidade	01.08.2025
Quartos	6
Quartos	3
Casas de banho	1
Ano de construção	1912
Tipo de estacionamento	2 x Garagem

Preço de compra	950.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25369002 - 90513 Zirndorf

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	129.21 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	20.02.2035	Classificação energética	D
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1912

Número da propriedade: 25369002 - 90513 Zirndorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25369002 - 90513 Zirndorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25369002 - 90513 Zirndorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25369002 - 90513 Zirndorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25369002 - 90513 Zirndorf

## O imóvel



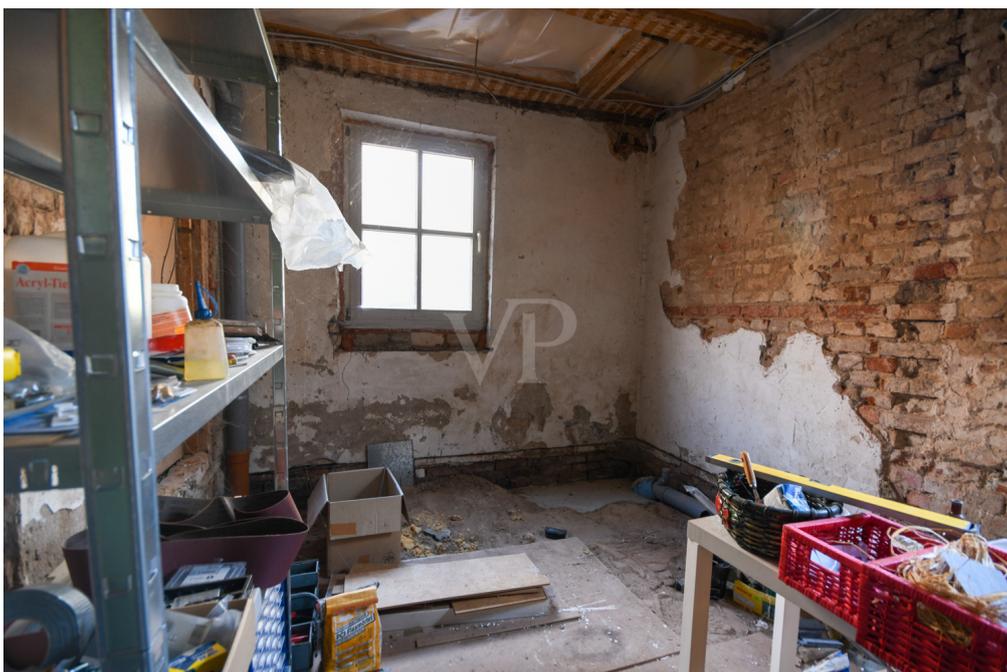
Número da propriedade: 25369002 - 90513 Zirndorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25369002 - 90513 Zirndorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25369002 - 90513 Zirndorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25369002 - 90513 Zirndorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25369002 - 90513 Zirndorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25369002 - 90513 Zirndorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25369002 - 90513 Zirndorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25369002 - 90513 Zirndorf

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN





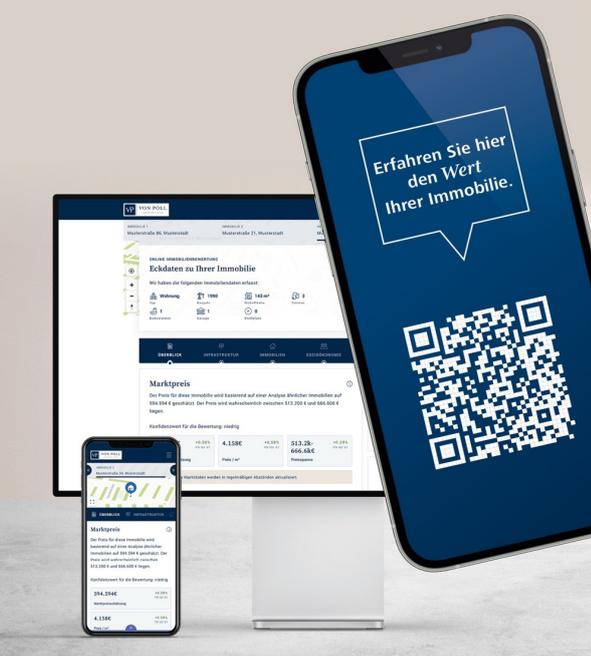
**Jürgen Maringer**  
Geschäftsstelleninhaber



**Sarah Eckert**  
Immobilienberaterin

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0911 - 97 90 188 0**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/fuerth





**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

Número da propriedade: 25369002 - 90513 Zirndorf

## O imóvel



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

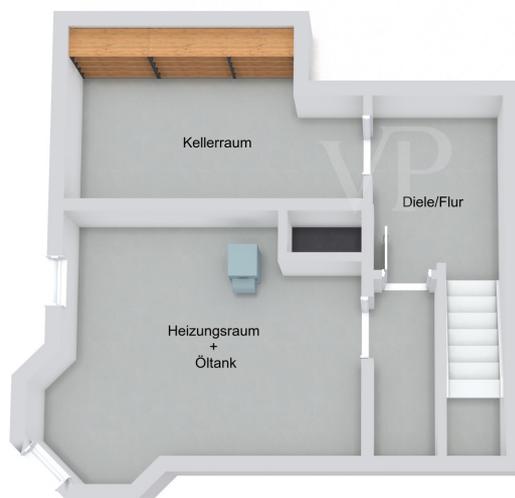
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Número da propriedade: 25369002 - 90513 Zirndorf

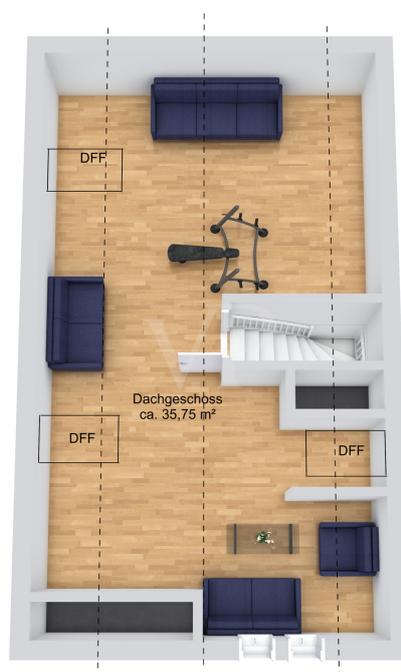
## O imóvel

nicht unterkellert



Número da propriedade: 25369002 - 90513 Zirndorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25369002 - 90513 Zirndorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25369002 - 90513 Zirndorf

## Uma primeira impressão

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 m<sup>2</sup> 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 ausgebauter 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 Sitzcken 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.

Número da propriedade: 25369002 - 90513 Zirndorf

## Detalhes do equipamento

- Einbauküche vorhanden
  - Zimmer im EG mit kleiner Galerie
  - Südwest-Terrasse (ca. 15 m<sup>2</sup>)
  - 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

**Número da propriedade: 25369002 - 90513 Zirndorf**

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25369002 - 90513 Zirndorf

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.2.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 129.21 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número da propriedade: 25369002 - 90513 Zirndorf

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Jürgen Maringer

---

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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