

Zirndorf / Lind – Lind, Mittelfranken

# VON POLL | Zweifamilienhaus auf dem Land

Objektnummer: 24369039

360°-Rundgang



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

KAUFPREIS: 569.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 144,46 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 496 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24369039 - 90513 Zirndorf / Lind – Lind, Mittelfranken

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24369039 - 90513 Zirndorf / Lind – Lind, Mittelfranken

## Auf einen Blick

Objektnummer	24369039
Wohnfläche	ca. 144,46 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1984
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	569.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24369039 - 90513 Zirndorf / Lind – Lind, Mittelfranken

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	164.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.05.2032	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1984

Objektnummer: 24369039 - 90513 Zirndorf / Lind – Lind, Mittelfranken

## Die Immobilie



Objektnummer: 24369039 - 90513 Zirndorf / Lind – Lind, Mittelfranken

## Die Immobilie



Objektnummer: 24369039 - 90513 Zirndorf / Lind – Lind, Mittelfranken

## Die Immobilie



Objektnummer: 24369039 - 90513 Zirndorf / Lind – Lind, Mittelfranken

## Die Immobilie



Objektnummer: 24369039 - 90513 Zirndorf / Lind – Lind, Mittelfranken

## Die Immobilie



Objektnummer: 24369039 - 90513 Zirndorf / Lind – Lind, Mittelfranken

## Die Immobilie



Objektnummer: 24369039 - 90513 Zirndorf / Lind – Lind, Mittelfranken

## Die Immobilie



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

Objektnummer: 24369039 - 90513 Zirndorf / Lind – Lind, Mittelfranken

## Die Immobilie

**VP 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](http://www.home.von-poll.com)

**VP VON POLL IMMOBILIEN**

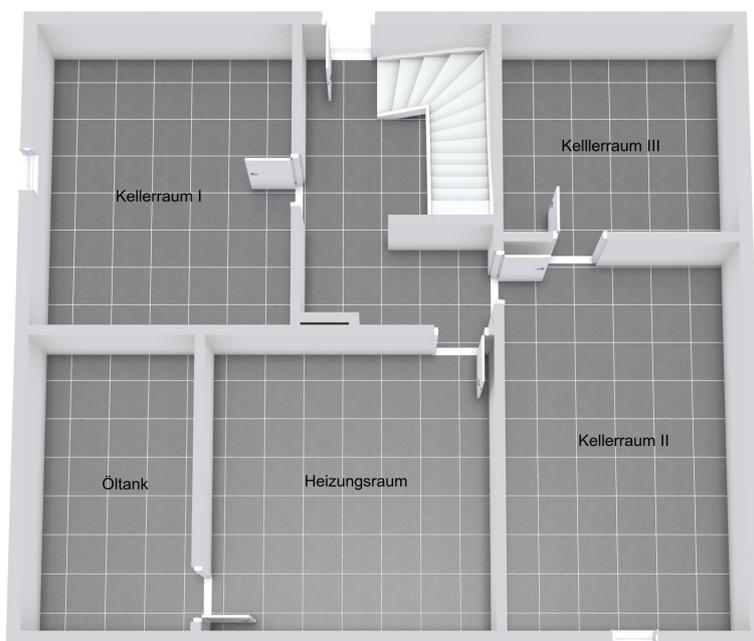
**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 24369039 - 90513 Zirndorf / Lind – Lind, Mittelfranken

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24369039 - 90513 Zirndorf / Lind – Lind, Mittelfranken

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus bietet verschiedene Optionen: es kann sowohl als komfortables Einfamilienhaus genutzt werden als auch in zwei separate Wohneinheiten aufgeteilt bleiben. Mit seinem durchdachten Grundriss und dem gepflegten Zustand überzeugt das Haus als Wohnlösung für unterschiedlichste Bedürfnisse. Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügige 3-Zimmer-Wohnung, die mit einer vollausgestatteten Einbauküche inklusive angrenzender Speisekammer punktet. Das moderne Tageslichtbad ist mit einer Dusche ausgestattet, und zusätzlich steht ein praktisches Gäste-WC zur Verfügung. Das helle Wohn-/Esszimmer öffnet sich direkt zur Süd-Terrasse und den umlaufenden Garten. Im Dachgeschoss erwartet Sie eine gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung. Auch hier finden Sie eine Einbauküche sowie ein modernes Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss. Das Wohn-/Esszimmer bietet Zugang zum Balkon, der einen wunderbaren Weitblick über die umliegenden Felder ermöglicht. Weitere Ausstattungsmerkmale: Das Haus ist vollunterkellert und bietet reichlich Stauraum sowie Platz für Hobbys oder eine Werkstatt. Eine Einzelgarage mit angrenzendem Stauraum und direktem Zugang in den Garten gehört ebenfalls zur Immobilie. Das Haus ist derzeit zu einer Kaltmiete von 1.692,- €/Monat vermietet, eine Kündigungsfrist von 6 Monaten ist zu berücksichtigen.

Objektnummer: 24369039 - 90513 Zirndorf / Lind – Lind, Mittelfranken

## Ausstattung und Details

- 3-Zimmer-Wohnung EG, ca. 84,99 m<sup>2</sup>
  - 2-Zimmer-Wohnung DG, ca. 59,47 m<sup>2</sup>
  - Terrasse
  - Balkon
  - Einzelgarage
  - Entkalkungsanlage (ca. 30 Jahre alt)
- Renovierungen:
- Heizung 1997, Brenner u. WW-Speicher ca. 2017
  - Zuleitung Kanalisation ca. 2016
  - Fassadenanstrich ca. 2016
  - Bäder u. Gäste-WC ca. 2016
  - Bodenbeläge ca. 2016
  - Fenster ca. 2002

Objektnummer: 24369039 - 90513 Zirndorf / Lind – Lind, Mittelfranken

## Alles zum Standort

Das Haus befindet sich in einer Sackgasse im ruhigen und ländlichen Zirndorfer Ortsteil Lind. In Lind befindet sich ein Kindergarten, eine Grundschule ist im nahegelegenen Wintersdorf mit Schulbusanbindung vorhanden. Weitere Bildungs- bzw. Schuleinrichtungen finden sich im etwa zwei Kilometer entfernten Zirndorf, ebenso wie viele weiteren Einrichtungen, die den täglichen Bedarf decken. Selbiges gilt für das nahegelegene Oberasbach. Die Buslinie 151 fährt knapp 100 Meter vom Haus entfernt und bringt Sie ganz bequem und ohne Umstiege in guten 15 Minuten zum Zirndorfer Bahnhof. Des Weiteren bietet sich der nächstgelegene Bahnhof in Anwanden mit Park+Ride an. Von hier aus bietet sich Ihnen eine S-Bahn Anbindung zum Nürnberger Südwestpark in ca. sieben Minuten und zum Hauptbahnhof Nürnberg in ca. 14 Minuten an. Mit dem Auto erreichen Sie Zirndorf in 10 Minuten, die Fürther Innenstadt in etwa 20 Minuten. Auf Grund der gegebenen Infrastruktur erreichen Sie auch den Nürnberger Westen schnell und in der Regel mit wenig Verkehr.

Objektnummer: 24369039 - 90513 Zirndorf / Lind – Lind, Mittelfranken

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.5.2032. Endenergiebedarf beträgt 164.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 24369039 - 90513 Zirndorf / Lind – Lind, Mittelfranken

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