

Zirndorf – Lind, Mittelfranken

VON POLL | Großzügiges Einfamilienhaus: Modernisierungspotenzial trifft auf großartigen Grundriss

CODE DU BIEN: 24369021

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 829.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 221 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 965 m²

CODE DU BIEN: 24369021 - 90513 Zirndorf – Lind, Mittelfranken

- 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: 24369021 - 90513 Zirndorf – Lind, Mittelfranken

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24369021
Surface habitable	ca. 221 m ²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	6
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1984
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	829.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24369021 - 90513 Zirndorf – Lind, Mittelfranken

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	107.20 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	28.02.2034	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Combustible liquide		

CODE DU BIEN: 24369021 - 90513 Zirndorf – Lind, Mittelfranken

La propriété



CODE DU BIEN: 24369021 - 90513 Zirndorf – Lind, Mittelfranken

La propriété



CODE DU BIEN: 24369021 - 90513 Zirndorf – Lind, Mittelfranken

La propriété



CODE DU BIEN: 24369021 - 90513 Zirndorf – Lind, Mittelfranken

La propriété



CODE DU BIEN: 24369021 - 90513 Zirndorf – Lind, Mittelfranken

La propriété



CODE DU BIEN: 24369021 - 90513 Zirndorf – Lind, Mittelfranken

La propriété



CODE DU BIEN: 24369021 - 90513 Zirndorf – Lind, Mittelfranken

La propriété



CODE DU BIEN: 24369021 - 90513 Zirndorf – Lind, Mittelfranken

La propriété



CODE DU BIEN: 24369021 - 90513 Zirndorf – Lind, Mittelfranken

La propriété



CODE DU BIEN: 24369021 - 90513 Zirndorf – Lind, Mittelfranken

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN


Erfahren Sie hier
den Wert
Ihrer Immobilie.

**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



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Jetzt
Suchprofil
anlegen

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 24369021 - 90513 Zirndorf – Lind, Mittelfranken

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



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

CODE DU BIEN: 24369021 - 90513 Zirndorf – Lind, Mittelfranken

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: 24369021 - 90513 Zirndorf – Lind, Mittelfranken

Une première impression

Dieses großzügige Einfamilienhaus bietet ideale Bedingungen für Familien oder Mehrgenerationenhaushalte. Mit seinen vielen Zimmern und durchdachten Details ist es ideal für Familien, die viel Platz und ein hohes Maß an Lebensqualität suchen. Das Erdgeschoss besticht durch einen großen, lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit großen Fensterelementen und einem gemütlichen Kachelofen. Die separate Küche ist mit einer praktischen Speisekammer ausgestattet. Ein Arbeitszimmer, ein geräumiges Schlafzimmer, ein vollausgestattetes Bad sowie ein Gäste-WC runden das Raumangebot im Erdgeschoss ab. Im Obergeschoss befinden sich vier weitere Zimmer, die individuell genutzt werden können, sowie eine kleine Kochnische, die das Obergeschoss bei Bedarf zur perfekten Einliegerwohnung macht. Ein vollausgestattetes Bad und eine gemütliche Loggia ergänzen das Obergeschoss. Im Keller befindet sich eine Sauna, die für erholsame Wellness-Momente sorgt. Der eingewachsene und großzügige Garten ist ein wahres Paradies für Natur- und Gartenliebhaber. Hier können Sie entspannen, gärtnern und gesellige Tage verbringen. Das Haus wird durch eine Ölheizung beheizt, die 2013 erneuert wurde. Überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorzügen dieses wunderbaren Hauses. Hier gelangen Sie zur 360°-Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/rHgB>

CODE DU BIEN: 24369021 - 90513 Zirndorf – Lind, Mittelfranken

Détails des commodités

- Einbauküche
- Kachelofen
- Sauna
- Loggia
- Terrasse
- eingewachsener Garten
- Doppelgarage (elektr. Tor, Steckdosen vorhanden)

CODE DU BIEN: 24369021 - 90513 Zirndorf – Lind, Mittelfranken

Tout sur l'emplacement

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 Anwenden 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.

CODE DU BIEN: 24369021 - 90513 Zirndorf – Lind, Mittelfranken

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.2.2034. Endenergieverbrauch beträgt 107.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. 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.

CODE DU BIEN: 24369021 - 90513 Zirndorf – Lind, Mittelfranken

Contact

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

Jürgen Maringer

Gustavstraße 35 Fürth
E-Mail: fuerth@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com