Zirndorf-Weinzierlein – Weinzierlein, Mittelfranken

# VON POLL| Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit sonnigem Süd-Balkon und Einzelgarage

***CODICE OGGETTO: 25369001***

**PREZZO D'ACQUISTO: 310.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 103,16 m$^2$ • VANI: 3**

**CODICE OGGETTO: 25369001 - 90513 Zirndorf-Weinzierlein – Weinzierlein, Mittelfranken**


- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25369001 - 90513 Zirndorf-Weinzierlein – Weinzierlein, Mittelfranken**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| CODICE OGGETTO | 25369001 |
| Superficie netta | ca. 103,16 m² |
| Piano | 1 |
| Vani | 3 |
| Camere da letto | 2 |
| Bagni | 1 |
| Anno di costruzione | 2007 |
| Garage/Posto auto | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 310.000 EUR |
| Appartamento | Piano |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile | Curato |
| Caratteristiche | Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone |

**CODICE OGGETTO: 25369001 - 90513 Zirndorf-Weinzierlein – Weinzierlein, Mittelfranken**

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | a pavimento |
| Riscaldamento | Gas naturale pesante |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 11.08.2034 |
| Fonte di alimentazione | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia | 73.80 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | B |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2007 |

**CODICE OGGETTO: 25369001 - 90513 Zirndorf-Weinzierlein – Weinzierlein, Mittelfranken**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25369001 - 90513 Zirndorf-Weinzierlein – Weinzierlein, Mittelfranken**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25369001 - 90513 Zirndorf-Weinzierlein – Weinzierlein, Mittelfranken**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25369001 - 90513 Zirndorf-Weinzierlein – Weinzierlein, Mittelfranken**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25369001 - 90513 Zirndorf-Weinzierlein – Weinzierlein, Mittelfranken**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25369001 - 90513 Zirndorf-Weinzierlein – Weinzierlein, Mittelfranken**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25369001 - 90513 Zirndorf-Weinzierlein – Weinzierlein, Mittelfranken**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25369001 - 90513 Zirndorf-Weinzierlein – Weinzierlein, Mittelfranken**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25369001 - 90513 Zirndorf-Weinzierlein – Weinzierlein, Mittelfranken**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25369001 - 90513 Zirndorf-Weinzierlein – Weinzierlein, Mittelfranken**

# Planimetrie

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25369001 - 90513 Zirndorf-Weinzierlein – Weinzierlein, Mittelfranken**

# Una prima impressione

Hier entdecken Sie Ihr neues Zuhause in 360°: https://von-poll.com/tour/fuerth/7CZ0 Diese zeitlos elegante 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss, viel Tageslicht und eine ruhige Lage, die zu einem entspannten Wohngefühl beiträgt. Der großzügige Wohn- und Essbereich wird durch seine Helligkeit und Offenheit zum perfekten Treffpunkt für Familie und Freunde. Direkt angrenzend befindet sich die separate Küche, die bereits mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet ist. Ein weiteres Extra ist die angrenzende Speisekammer, die für eine optimale Organisation und extra Stauraum sorgt. Das Schlafzimmer lädt zum Entspannen ein, während das zweite Zimmer flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. Beide Räume punkten mit ihrer freundlichen Atmosphäre. Das Tageslichtbad in einem zeitlosen Design ist ausgestattet mit einer Wanne sowie einer Dusche. Ergänzt wird der Komfort durch ein separates Gäste-WC. Der geräumige Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss macht den Alltag angenehm und effizient. Ein weiteres Highlight ist der sonnige Süd-Balkon, der sowohl vom Wohn-/Essbereich als auch vom Kinder-/Arbeitszimmer zugänglich ist. Zur Wohnung gehört eine Einzelgarage, die nicht nur als sicherer Stellplatz dient, sondern auch zusätzlichen Stauraum bereithält. Diese attraktive Wohnung ist ab sofort bezugsfrei und befindet sich in einem ruhigen Dreiparteienhaus, das durch seine angenehme und private Atmosphäre besticht. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen – erleben Sie die Wohnung bei einer Besichtigung oder vorab über die 360°-Tour und entdecken Sie die vielen Vorzüge Ihres zukünftigen Zuhauses! Der Energieausweis ist beantragt und wird nachgereicht. Weitere Informationen: - Größe WEG: 10 Wohneinheiten - Teil-WEG: 3 Wohneinheiten - monatl. Hausgeld: 139,- € (exkl. Heizkosten) - Rücklagen zum 31.12.2023: ca. 15.700,- € - beschlossene Sonderumlage(n): keine

**CODICE OGGETTO: 25369001 - 90513 Zirndorf-Weinzierlein – Weinzierlein, Mittelfranken**

# Dettagli dei servizi

- Einbauküche
- Fußbodenheizung
- Echtholzparkett
- Wellnessbadewanne
- Klimageräte in Wohn-/Ess- und Schlafzimmer
- elektr. Außenrollos
- Einzelgarage mit elektr. Garagentor
- Außenstellplatz

**CODICE OGGETTO: 25369001 - 90513 Zirndorf-Weinzierlein – Weinzierlein, Mittelfranken**

# Tutto sulla posizione

Die Wohnung liegt im idyllischen Zirndorf-Weinzierlein - umgeben von weitläufigen Feldern und geprägt durch eine ruhige Nachbarschaft. Diese Lage verbindet ländliche Ruhe mit allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens – ideal für Familien, Naturliebhaber und alle, die Wert auf ein entspanntes Wohnen legen. In einem Umkreis von rund drei Kilometern stehen mehrere Supermärkte zur Verfügung. Der näheste Kindergarten liegt nur etwa 500 m entfernt, die Grundschule gut einen Kilometer. Weiterführende Schulen wie Realschulen und Gymnasien sind in Zirndorf und Oberasbach leicht zu erreichen. Mit dem ÖPNV sind Sie durch die nahegelegene Busverbindung (ca. 400 m) gut angebunden. Mit dem Auto erreichen Sie in wenigen Minuten die Stadtzentren von Zirndorf, Oberasbach und Fürth.

**CODICE OGGETTO: 25369001 - 90513 Zirndorf-Weinzierlein – Weinzierlein, Mittelfranken**

# Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 73.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

**CODICE OGGETTO: 25369001 - 90513 Zirndorf-Weinzierlein – Weinzierlein, Mittelfranken**

# Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Jürgen Maringer

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com