

Zirndorf / Lind – Lind, Mittelfranken

VON POLL | Zweifamilienhaus auf dem Land

CODICE OGGETTO: 24369039

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 569.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 144,46 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 496 m²

CODICE OGGETTO: 24369039 - 90513 Zirndorf / Lind – Lind, 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: 24369039 - 90513 Zirndorf / Lind – Lind, Mittelfranken

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24369039
Superficie netta	ca. 144,46 m ²
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1984
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	569.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2016
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24369039 - 90513 Zirndorf / Lind – Lind, Mittelfranken

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	164.00 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	15.05.2032	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1984

CODICE OGGETTO: 24369039 - 90513 Zirndorf / Lind – Lind, Mittelfranken

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24369039 - 90513 Zirndorf / Lind – Lind, Mittelfranken

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24369039 - 90513 Zirndorf / Lind – Lind, Mittelfranken

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24369039 - 90513 Zirndorf / Lind – Lind, Mittelfranken

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24369039 - 90513 Zirndorf / Lind – Lind, Mittelfranken

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24369039 - 90513 Zirndorf / Lind – Lind, Mittelfranken

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24369039 - 90513 Zirndorf / Lind – Lind, Mittelfranken

La proprietà



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:

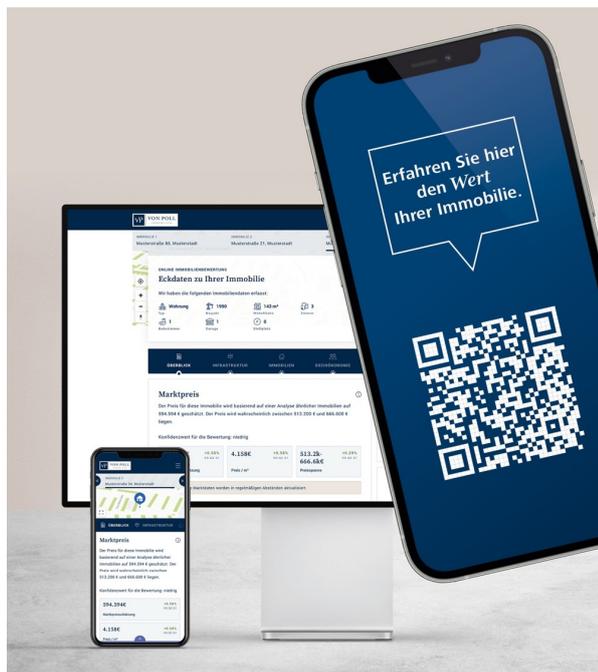
0911 - 97 90 188 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/fuerth

CODICE OGGETTO: 24369039 - 90513 Zirndorf / Lind – Lind, Mittelfranken

La proprietà



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



VP VON POLL
IMMOBILIEN

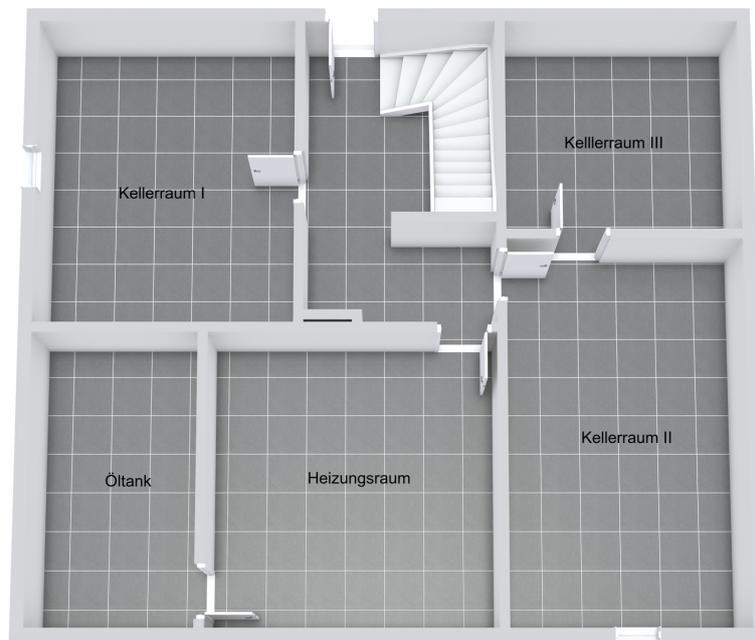
**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 24369039 - 90513 Zirndorf / Lind – Lind, 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: 24369039 - 90513 Zirndorf / Lind – Lind, Mittelfranken

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 24369039 - 90513 Zirndorf / Lind – Lind, Mittelfranken

Dettagli dei servizi

- 3-Zimmer-Wohnung EG, ca. 84,99 m²
 - 2-Zimmer-Wohnung DG, ca. 59,47 m²
 - 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

CODICE OGGETTO: 24369039 - 90513 Zirndorf / Lind – Lind, Mittelfranken

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 24369039 - 90513 Zirndorf / Lind – Lind, Mittelfranken

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.5.2032. Endenergiebedarf beträgt 164.00 kWh/(m²*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.

CODICE OGGETTO: 24369039 - 90513 Zirndorf / Lind – Lind, 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