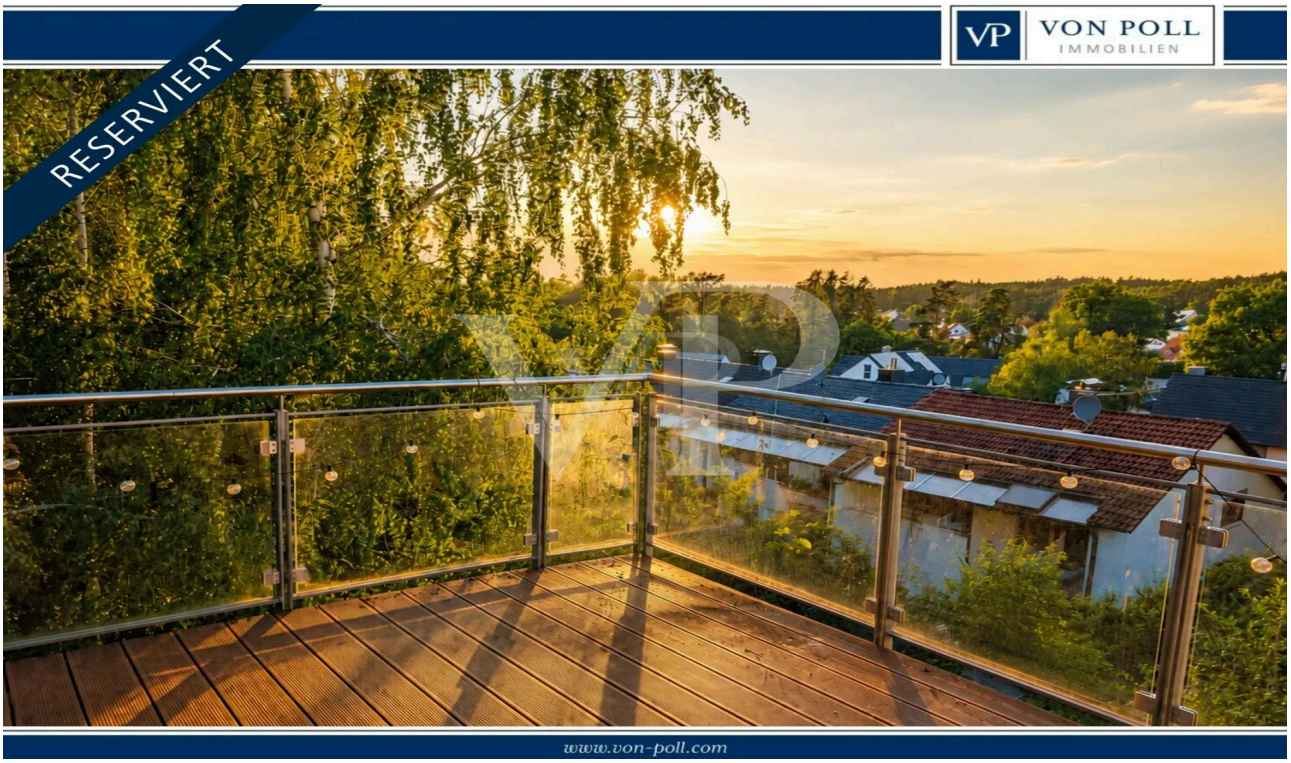
Zirndorf – Weiherhof

VON POLL | Großzügig wohnen mit A+ Komfort und Abendsonne

Objektnummer: 26369031



KAUFPREIS: 750.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145.98 m^2 • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26369031 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

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

Objektnummer: 26369031 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

Auf einen Blick

Objektnummer	26369031
Wohnfläche	ca. 145.98 m²
Etage	3
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2018
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz

Kaufpreis	750.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26369031 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	19.04.2029
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	20.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2018

Objektnummer: 26369031 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

Die Immobilie





Objektnummer: 26369031 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

Die Immobilie





Objektnummer: 26369031 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

Die Immobilie





Objektnummer: 26369031 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

Die Immobilie





Objektnummer: 26369031 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

Die Immobilie





Objektnummer: 26369031 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

Die Immobilie





Objektnummer: 26369031 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

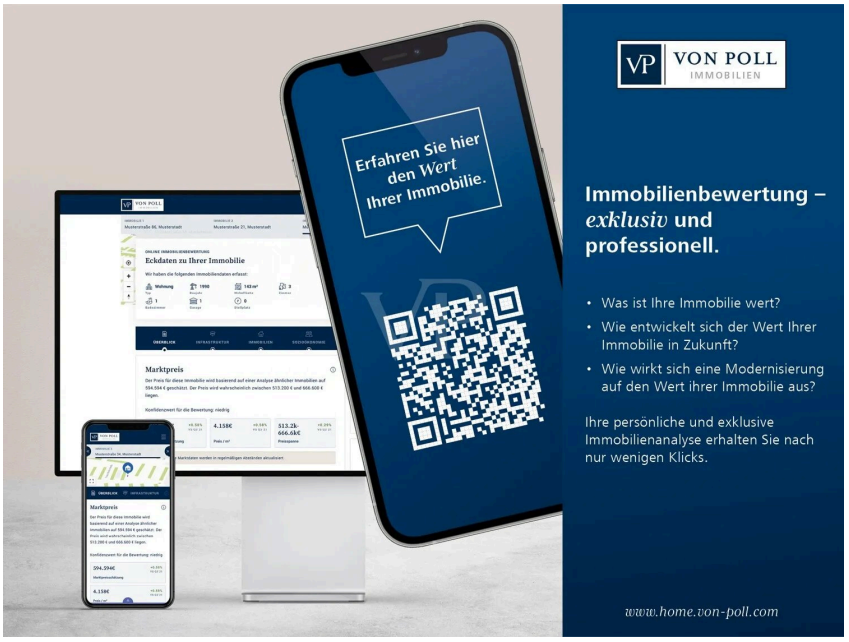
Die Immobilie





Objektnummer: 26369031 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

Die Immobilie





Objektnummer: 26369031 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

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: 26369031 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

Ein erster Eindruck

Hier geht es zur 360° Tour: https://von-poll.com/tour/fuerth/taRi

Diese moderne 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Zirndorf-Weiherhof verbindet großzügiges Wohnen mit zeitgemäßer Energieeffizienz und hohem Alltagskomfort. Auf ca. 145,98 m² Wohnfläche bietet sie einen hellen Wohn- und Essbereich mit offener Küche, drei weitere Zimmer, ein Badezimmer, ein separates Gäste-WC sowie zwei großzügige Terrassen mit Ost- und Westausrichtung.

Das Gebäude wurde 2018 errichtet und umfasst nur sechs Wohneinheiten. Durch die Hanglage erreichen Sie die Wohnung bequem und barrierearm mit dem Aufzug. Die Energieeffizienzklasse A+, eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung, 3-fach verglaste Fenster, elektrische und Smarthome-fähige Rollläden sowie eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sorgen für einen modernen Wohnstandard.

Die Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und wird durch einen praktischen Speiseraum sowie integrierte Stauflächen ergänzt. Zwei Stellplätze, davon ein Carportstellplatz mit Steckdose, ein Kellerraum mit Strom und Licht, Fahrrad-/Kinderwagenraum sowie Waschraum runden das Angebot ab.

Der Bezug ist voraussichtlich im Frühjahr 2027 möglich und bietet damit Planungssicherheit für Käufer, die ihren nächsten Wohnschritt frühzeitig vorbereiten möchten.

Diese Wohnung verbindet Helligkeit, Ruhe, Energieeffizienz und barrierearmen Komfort mit vielen durchdachten Details. Ein Zuhause, das nicht nur praktisch überzeugt, sondern sich vom ersten Moment an richtig anfühlt.

Objektnummer: 26369031 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

Ausstattung und Details

ca. 145,98 m² Wohnfläche
4 Zimmer / 3 Schlafzimmer
Baujahr 2018
Energieeffizienzklasse A+
Luft-Wasser-Wärmepumpe
Fußbodenheizung
Aufzug / barrierearmer Zugang
zwei große Terrassen mit Ost- und Westausrichtung
kleine Wohnanlage mit nur sechs Parteien
zwei Stellplätze, davon Carport mit Steckdose
Einbauküche inklusive
Bezug voraussichtlich Frühjahr 2027

Objektnummer: 26369031 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

Alles zum Standort

Zirndorf-Weiherhof zählt zu den besonders gefragten Wohnlagen im Stadtgebiet von Zirndorf und überzeugt durch die gelungene Verbindung aus ruhigem, naturnahem Wohnen und der unmittelbaren Nähe zur Metropolregion Nürnberg. Die gewachsene Umgebung mit gepflegter Wohnbebauung und angenehmer Nachbarschaft vermittelt eine hohe Wohn- und Lebensqualität in einem harmonischen Umfeld.

Die Infrastruktur des Standorts ist hervorragend ausgebaut: Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Apotheken sowie zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in komfortabler Nähe und sorgen für ein hohes Maß an Alltagstauglichkeit. Ergänzt wird dies durch eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie schnelle Verbindungen nach Nürnberg, Fürth und in die umliegenden Regionen.

Darüber hinaus bietet die Lage vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen schaffen einen hohen Erholungswert und unterstreichen den naturnahen Charakter des Wohnumfelds. Gleichzeitig laden Cafés, Restaurants und weitere Angebote in der Umgebung zum Verweilen und Genießen ein.

Die Kombination aus ruhiger Wohnatmosphäre, guter Infrastruktur und ausgezeichneter Verkehrsanbindung macht Zirndorf-Weiherhof zu einem besonders attraktiven Wohnstandort mit langfristiger Wohnqualität und hoher Wertbeständigkeit.

Objektnummer: 26369031 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

Sonstige Angaben

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: 26369031 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

Gustavstraße 35, 90762 Fürth
Tel.: +49 911 - 97 90 188 0
E-Mail: fuerth@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com