

Zirndorf

# Fachwerkidylle trifft Individualität!

Property ID: 25369002

360°-Rundgang



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

PURCHASE PRICE: 879.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 225 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.000 m<sup>2</sup>

Property ID: 25369002 - 90513 Zirndorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25369002 - 90513 Zirndorf

## At a glance

|                      |                        |                       |   |
|----------------------|------------------------|-----------------------|---|
| Property ID          | 25369002               | Purchase Price        | 879.000 EUR   |
| Living Space         | ca. 225 m <sup>2</sup> | Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Roof Type            | Half-hipped roof       | Condition of property | Well-maintained   |
| Available from       | 01.08.2025             | Construction method   | Solid   |
| Rooms                | 6                      | Equipment             | Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen                            |
| Bedrooms             | 3                      |                       |   |
| Bathrooms            | 1                      |                       |   |
| Year of construction | 1912                   |                       |   |
| Type of parking      | 2 x Garage             |                       |   |

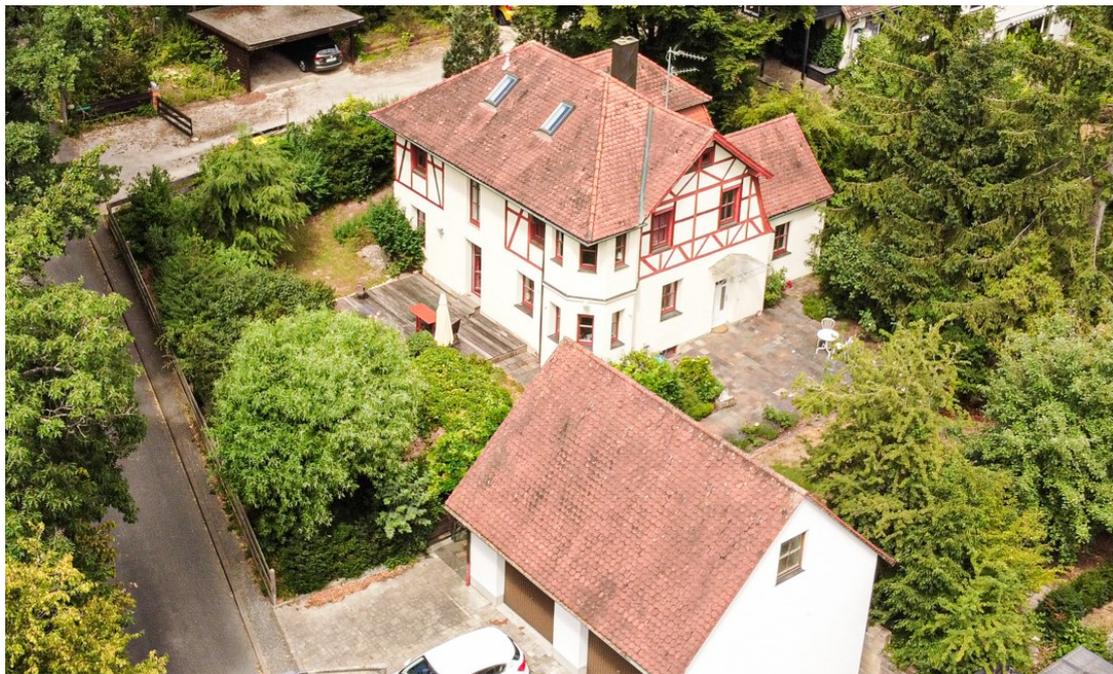
Property ID: 25369002 - 90513 Zirndorf

## Energy Data

|                                |                 |  |                                |
|--------------------------------|-----------------|--|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Oil             | Final energy consumption                             | 129.21 kWh/m <sup>2</sup> a    |
| Energy certificate valid until | 20.02.2035      | Energy efficiency class                              | D                              |
| Power Source                   | Oil             | Year of construction according to energy certificate | 1912                           |

Property ID: 25369002 - 90513 Zirndorf

## The property



Property ID: 25369002 - 90513 Zirndorf

## The property



Property ID: 25369002 - 90513 Zirndorf

## The property



Property ID: 25369002 - 90513 Zirndorf

## The property



Property ID: 25369002 - 90513 Zirndorf

## The property



Property ID: 25369002 - 90513 Zirndorf

## The property



Property ID: 25369002 - 90513 Zirndorf

## The property



Property ID: 25369002 - 90513 Zirndorf

## The property



Property ID: 25369002 - 90513 Zirndorf

## The property



Property ID: 25369002 - 90513 Zirndorf

## The property



Property ID: 25369002 - 90513 Zirndorf

## The property

**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.

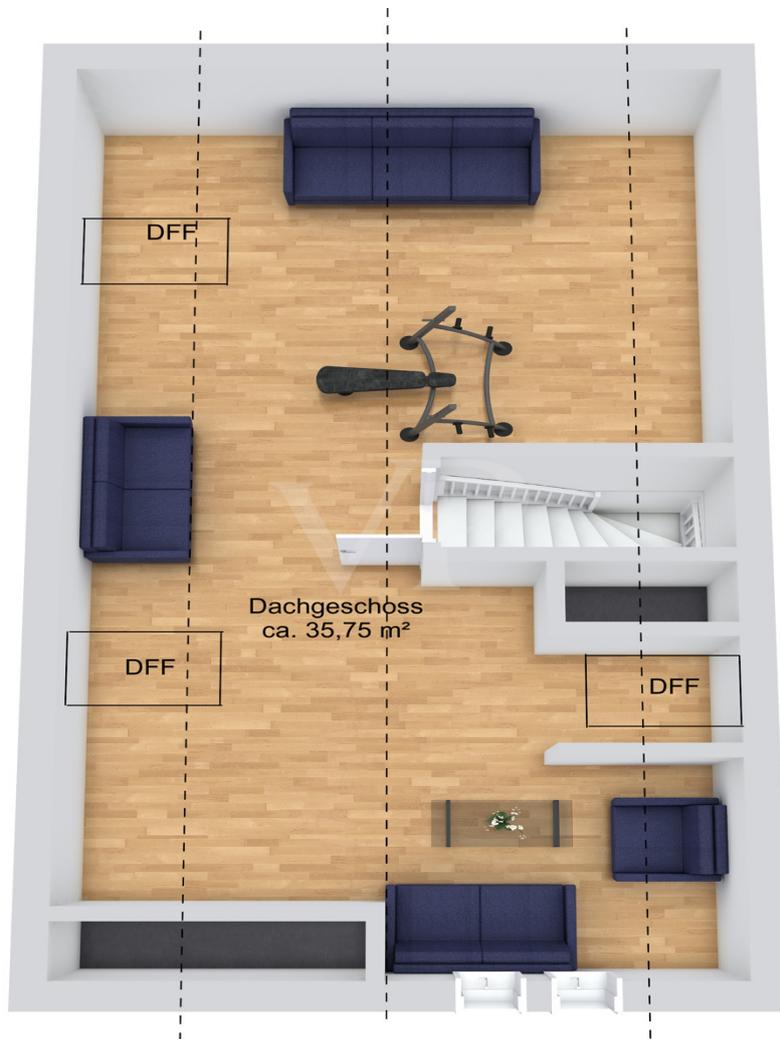
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 25369002 - 90513 Zirndorf

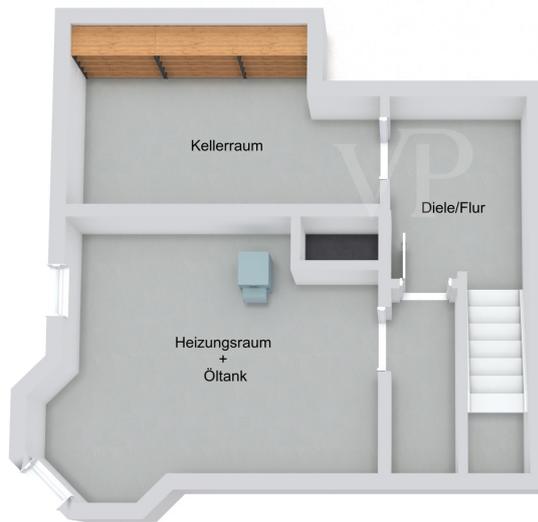
## Floor plans







nicht unterkellert



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25369002 - 90513 Zirndorf

## A first impression

Hier entdecken Sie Ihr neues Zuhause in 360°: <https://von-poll.com/tour/fuerth/od7d>

Dieses außergewöhnliche Fachwerkhaus aus der Zeit um 1900 ist weit mehr als ein Wohnort – es ist ein Ort für Menschen, die bewusst und naturnah leben möchten. 1995 mit viel Liebe zum Detail kernsaniert, bietet es in ruhiger Lage Raum für Individualität, Kreativität und Entschleunigung – fernab des Alltags.

Das ca. 1.000?m<sup>2</sup> große, eingewachsene Grundstück mit altem Baumbestand und Sträuchern schenkt absolute Privatsphäre. Zwei Terrassen bieten Rückzugsorte für jede Tageszeit – ob beim Morgenkaffee in der Sonne oder beim entspannten Tagesausklang unter freiem Himmel. Dank des weitläufigen Gartens eignet sich das Anwesen auch ideal für Familien mit Kindern, die hier viel Platz zum Spielen und Entdecken finden.

Im Erdgeschoss begrüßt Sie ein großzügiger, offener Wohn- und Essbereich, in dem ein stilvoller Kamin für Behaglichkeit sorgt. Die angrenzende Küche wird durch einen zusätzlichen Raum ergänzt, ideal als Vorrats- oder Vorbereitungsraum. Ein separates Arbeits- oder Fernsehzimmer schafft weitere Flexibilität. Besonders hervorzuheben ist ein Rohbauraum mit vielseitigem Potenzial: Wird dieser zu einem Bad ausgebaut, ermöglicht das komfortable Wohnen auf einer Ebene – altersgerecht und zukunftssicher. Ein Gäste-WC rundet das Erdgeschoss ab.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein großzügiger Masterbereich mit Schlafzimmer, Ankleide und Bad en Suite – ein privater Rückzugsort. Ein weiteres Zimmer kann als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Ein separater Hauswirtschaftsraum sorgt für Ordnung und Funktionalität. Der Grundriss lässt sich mit wenigen Anpassungen individuell gestalten.

Der ausgebauter Dachboden schafft zusätzlichen Raum – ideal als Atelier, Hobbyraum oder meditativer Rückzugsort.

Die großzügige Doppelgarage (Baujahr 1995) bietet weiteres Potenzial: Sie ist vollständig unterkellert und verfügt über einen ausgebauten Spitzboden mit kleinem WC. Somit eröffnen sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Gästeunterkunft, Atelier oder für handwerkliche Projekte.

Dieses Anwesen ist ein Lebensort für Individualisten, Naturliebhaber und Ruhesuchende

– und dank des weitläufigen Gartens, der familienfreundlichen Aufteilung und der Option für Wohnen auf einer Ebene ebenso ideal für Familien oder Paare, die ein komfortables, flexibles Zuhause im Grünen suchen.

Property ID: 25369002 - 90513 Zirndorf

## Details of amenities

- Einbauküche vorhanden
  - Zimmer im EG mit kleiner Galerie
  - Südwest-Terrasse (ca. 15 m<sup>2</sup>)
  - Kamin
  - teilunterkellert
  - unterkellerte Doppelgarage mit Dachboden, Starkstrom u, Wasseranschlüsse
  - elektr. Garagentor
  - Öltank 4.000 Liter
  - kein Denkmalschutz
- Renovierungen/Sanierungen:
- Kernsanierung ca.1995
  - Kaminofen 2007
  - Heizung 2004
  - Treppe 1997
  - Einbauküche 1997
  - Bodenbelag 1997

**Property ID: 25369002 - 90513 Zirndorf**

## All about the location

Dieses charmante Haus liegt in einer familienfreundlichen, ruhigen Sackgasse in Zirndorf – ideal für alle, die Natur und Komfort verbinden möchten. Direkt am Fürther Stadtwald und einem idyllischen Park vor der Tür genießen Sie Ruhe und Erholung. Einkaufsmöglichkeiten, darunter ein Supermarkt in nur 10 Minuten fußläufig, sowie das lebendige Zirndorfer Zentrum mit Gastronomie und Dienstleistern sind schnell erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Bahnhof und Bushaltestelle in wenigen Minuten zu Fuß, dazu die schnelle Anbindung an die A73.

Kindergärten, Schulen und ein Seniorenheim in unmittelbarer Nähe machen das Zuhause perfekt für Paare und Familien. Hier finden Sie die perfekte Kombination aus Lebensqualität, Ruhe und urbaner Nähe.

Property ID: 25369002 - 90513 Zirndorf

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.2.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 129.21 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1912.  
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.

Property ID: 25369002 - 90513 Zirndorf

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jürgen Maringer

---

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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