

Zirndorf – Lind, Mittelfranken

# VON POLL | Viel Raum, viel Ruhe - Ihr neues Familienidyll

**CODICE OGGETTO: 25369003**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 780.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 220,75 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 965 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 25369003 - 90513 Zirndorf – 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: 25369003 - 90513 Zirndorf – Lind, Mittelfranken

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25369003
Superficie netta	ca. 220,75 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1984
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	780.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25369003 - 90513 Zirndorf – Lind, Mittelfranken

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	107.20 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	28.02.2034	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1984

CODICE OGGETTO: 25369003 - 90513 Zirndorf – Lind, Mittelfranken

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25369003 - 90513 Zirndorf – Lind, Mittelfranken

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25369003 - 90513 Zirndorf – Lind, Mittelfranken

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25369003 - 90513 Zirndorf – Lind, Mittelfranken

## La proprietà



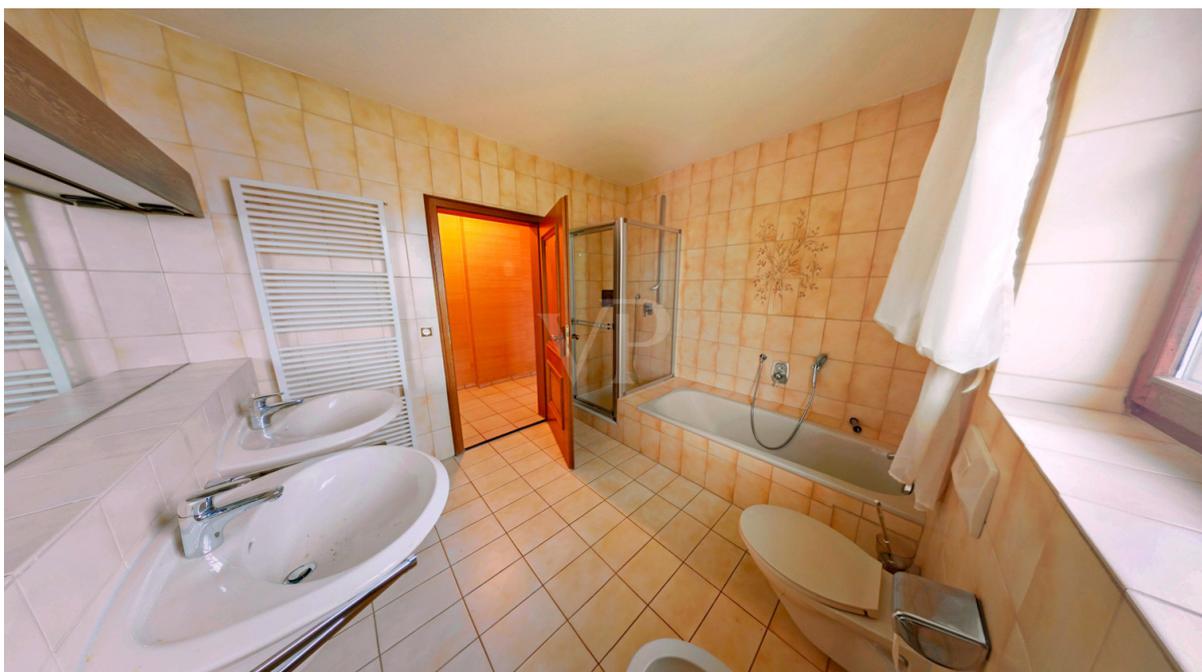
CODICE OGGETTO: 25369003 - 90513 Zirndorf – Lind, Mittelfranken

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25369003 - 90513 Zirndorf – Lind, Mittelfranken

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25369003 - 90513 Zirndorf – Lind, Mittelfranken

## La proprietà



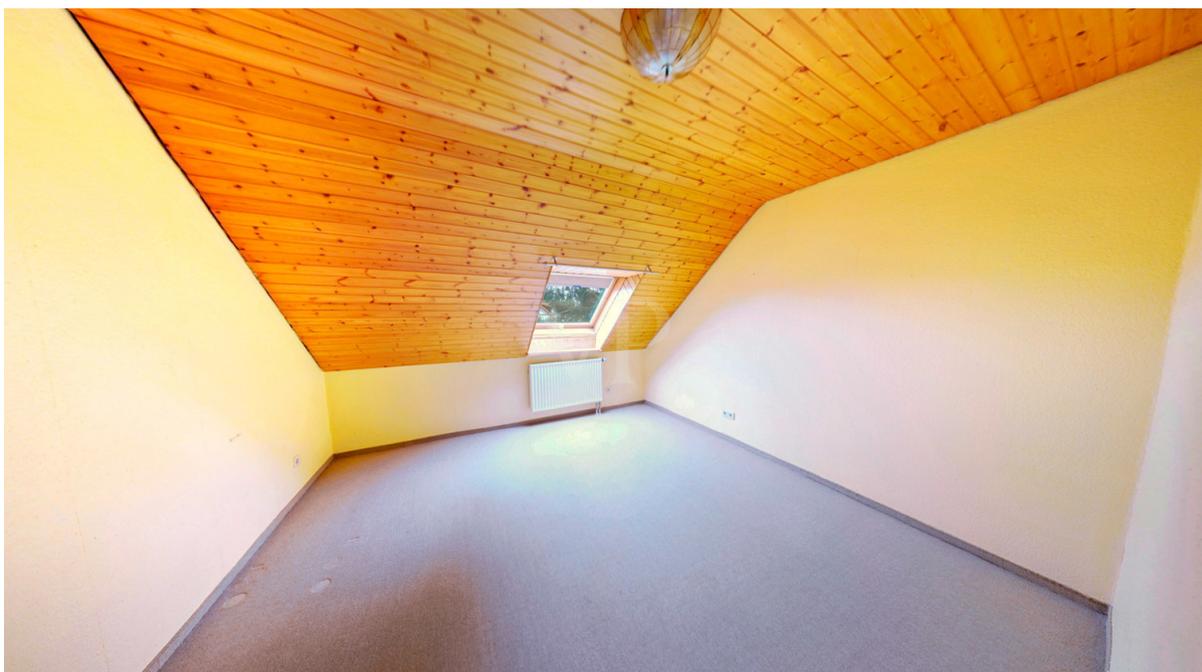
CODICE OGGETTO: 25369003 - 90513 Zirndorf – Lind, Mittelfranken

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25369003 - 90513 Zirndorf – Lind, Mittelfranken

## La proprietà



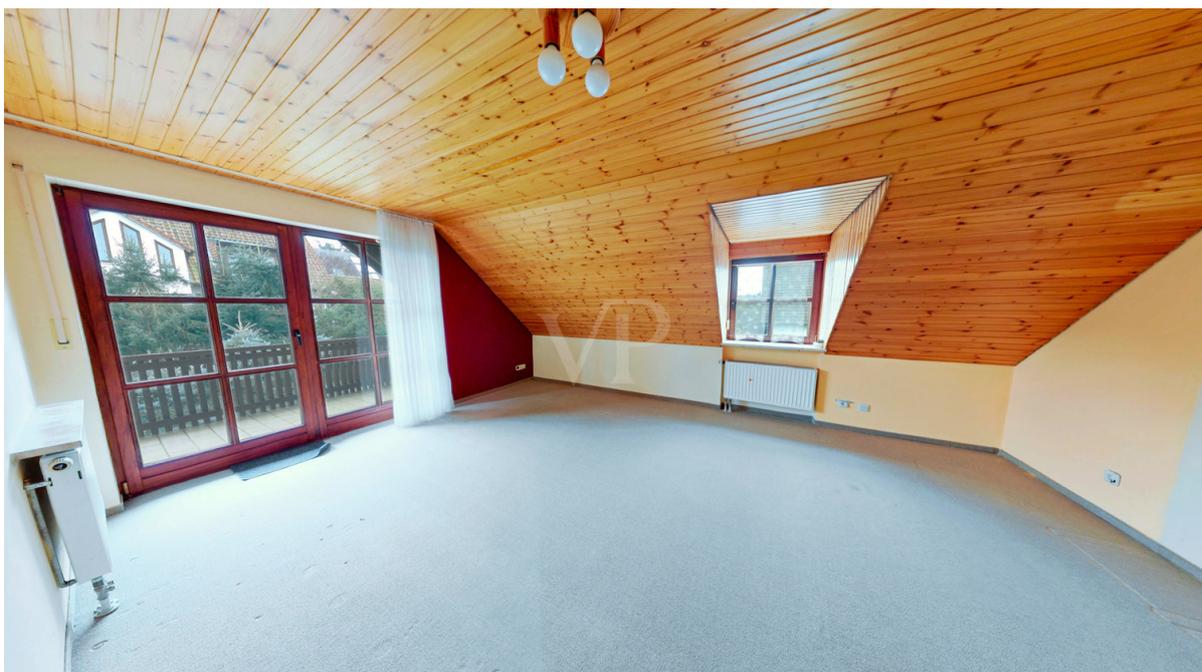
CODICE OGGETTO: 25369003 - 90513 Zirndorf – Lind, Mittelfranken

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25369003 - 90513 Zirndorf – Lind, Mittelfranken

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25369003 - 90513 Zirndorf – Lind, Mittelfranken

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25369003 - 90513 Zirndorf – Lind, Mittelfranken

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25369003 - 90513 Zirndorf – Lind, Mittelfranken

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Jürgen Maringer  
Geschäftsstelleninhaber



Aylin Tutic  
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](http://www.von-poll.com/fuerth)

CODICE OGGETTO: 25369003 - 90513 Zirndorf – Lind, Mittelfranken

## La proprietà

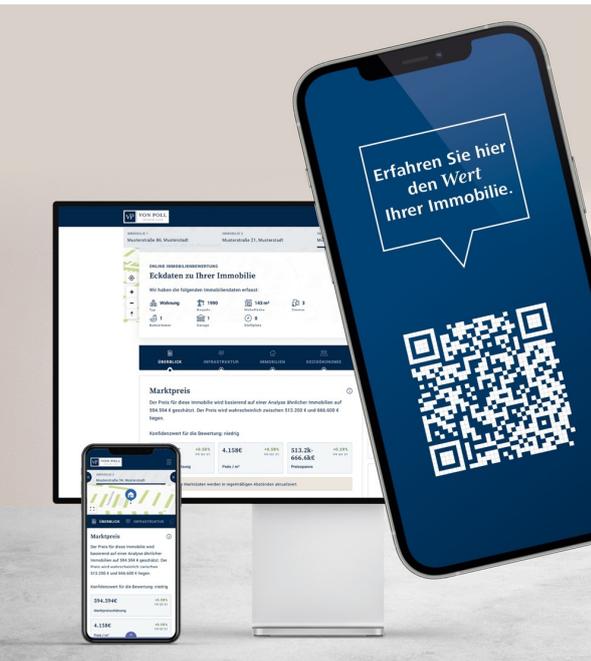


**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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



**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)

CODICE OGGETTO: 25369003 - 90513 Zirndorf – 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: 25369003 - 90513 Zirndorf – Lind, Mittelfranken**

## Una prima impressione

Hier entdecken Sie Ihr neues Zuhause in 360°: <https://von-poll.com/tour/fuerth/IS5f>

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 lichtdurchfluteten, ca. 50 m<sup>2</sup> großen 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.

**CODICE OGGETTO: 25369003 - 90513 Zirndorf – Lind, Mittelfranken**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 25369003 - 90513 Zirndorf – 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 Anwanden 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: 25369003 - 90513 Zirndorf – Lind, Mittelfranken**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.2.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 107.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**CODICE OGGETTO: 25369003 - 90513 Zirndorf – Lind, Mittelfranken**

## Partner di contatto

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

Jürgen Maringer

---

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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