

Zirndorf-Weinzierlein – Weinzierlein, Mittelfranken

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

Número da propriedade: 25369001

360°-Rundgang



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

PREÇO DE COMPRA: 310.000 EUR • ÁREA: ca. 103,16 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 25369001 - 90513 Zirndorf-Weinzierlein – Weinzierlein, Mittelfranken

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25369001 - 90513 Zirndorf-Weinzierlein – Weinzierlein, Mittelfranken

## Numa vista geral

Número da propriedade	25369001
Área	ca. 103,16 m <sup>2</sup>
Piso	1
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	2007
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	310.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25369001 - 90513 Zirndorf-Weinzierlein – Weinzierlein, Mittelfranken

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás natural pesado	Consumo final de energia	73.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	11.08.2034	Classificação energética	B
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2007

Número da propriedade: 25369001 - 90513 Zirndorf-Weinzierlein – Weinzierlein, Mittelfranken

## O imóvel



Número da propriedade: 25369001 - 90513 Zirndorf-Weinzierlein – Weinzierlein, Mittelfranken

## O imóvel



Número da propriedade: 25369001 - 90513 Zirndorf-Weinzierlein – Weinzierlein, Mittelfranken

## O imóvel



Número da propriedade: 25369001 - 90513 Zirndorf-Weinzierlein – Weinzierlein, Mittelfranken

## O imóvel





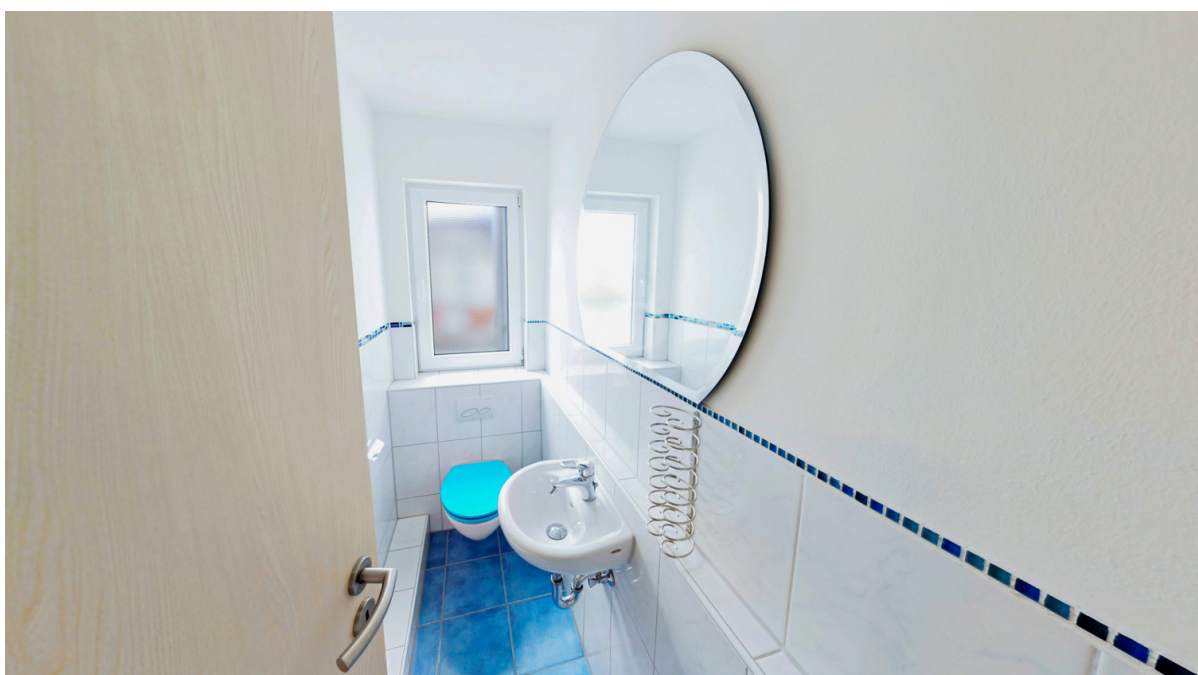
Número da propriedade: 25369001 - 90513 Zirndorf-Weinzierlein – Weinzierlein, Mittelfranken

## O imóvel



Número da propriedade: 25369001 - 90513 Zirndorf-Weinzierlein – Weinzierlein, Mittelfranken

## O imóvel



Número da propriedade: 25369001 - 90513 Zirndorf-Weinzierlein – Weinzierlein, Mittelfranken

## O imóvel



Número da propriedade: 25369001 - 90513 Zirndorf-Weinzierlein – Weinzierlein, Mittelfranken

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN





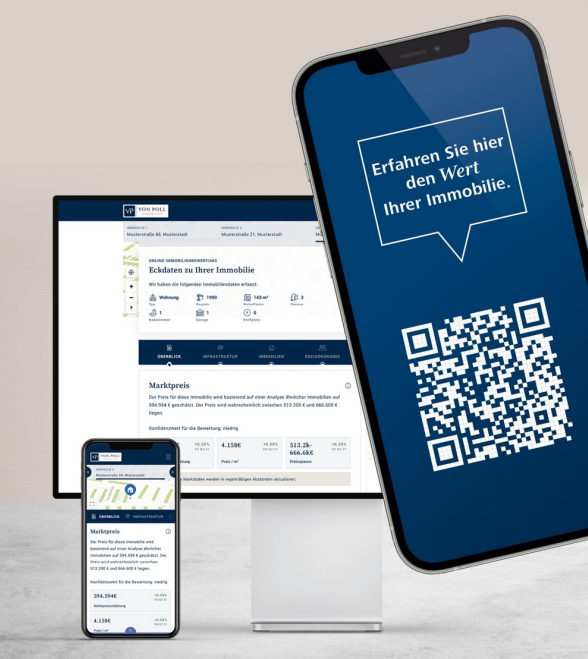
**Jürgen Maringer**  
Geschäftsstelleninhaber



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





**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)

Número da propriedade: 25369001 - 90513 Zirndorf-Weinzierlein – Weinzierlein, Mittelfranken

## O imóvel



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Número da propriedade: 25369001 - 90513 Zirndorf-Weinzierlein – Weinzierlein, Mittelfranken

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25369001 - 90513 Zirndorf-Weinzierlein – Weinzierlein, Mittelfranken

## Uma primeira impressão

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

Número da propriedade: 25369001 - 90513 Zirndorf-Weinzierlein – Weinzierlein, Mittelfranken

## Detalhes do equipamento

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



Número da propriedade: 25369001 - 90513 Zirndorf-Weinzierlein – Weinzierlein, Mittelfranken

## Tudo sobre a localização

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 nächste 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.

Número da propriedade: 25369001 - 90513 Zirndorf-Weinzierlein – Weinzierlein, Mittelfranken

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 73.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número da propriedade: 25369001 - 90513 Zirndorf-Weinzierlein – Weinzierlein, Mittelfranken

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Jürgen Maringer

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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