

Zirndorf – Lind, Mittelfranken

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

Número da propriedade: 25369003



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

PREÇO DE COMPRA: 780.000 EUR • ÁREA: ca. 220,75 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 965 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25369003 - 90513 Zirndorf – Lind, 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: 25369003 - 90513 Zirndorf – Lind, Mittelfranken

## Numa vista geral

Número da propriedade	25369003	Preço de compra	780.000 EUR
Área	ca. 220,75 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	7	Tipo de construção	Sólido
Quartos	5	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	2		
Ano de construção	1984		
Tipo de estacionamento	2 x Garagem		

Número da propriedade: 25369003 - 90513 Zirndorf – Lind, Mittelfranken

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	107.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	28.02.2034	Classificação energética	D
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1984

Número da propriedade: 25369003 - 90513 Zirndorf – Lind, Mittelfranken

## O imóvel



Número da propriedade: 25369003 - 90513 Zirndorf – Lind, Mittelfranken

## O imóvel



Número da propriedade: 25369003 - 90513 Zirndorf – Lind, Mittelfranken

## O imóvel



Número da propriedade: 25369003 - 90513 Zirndorf – Lind, Mittelfranken

## O imóvel



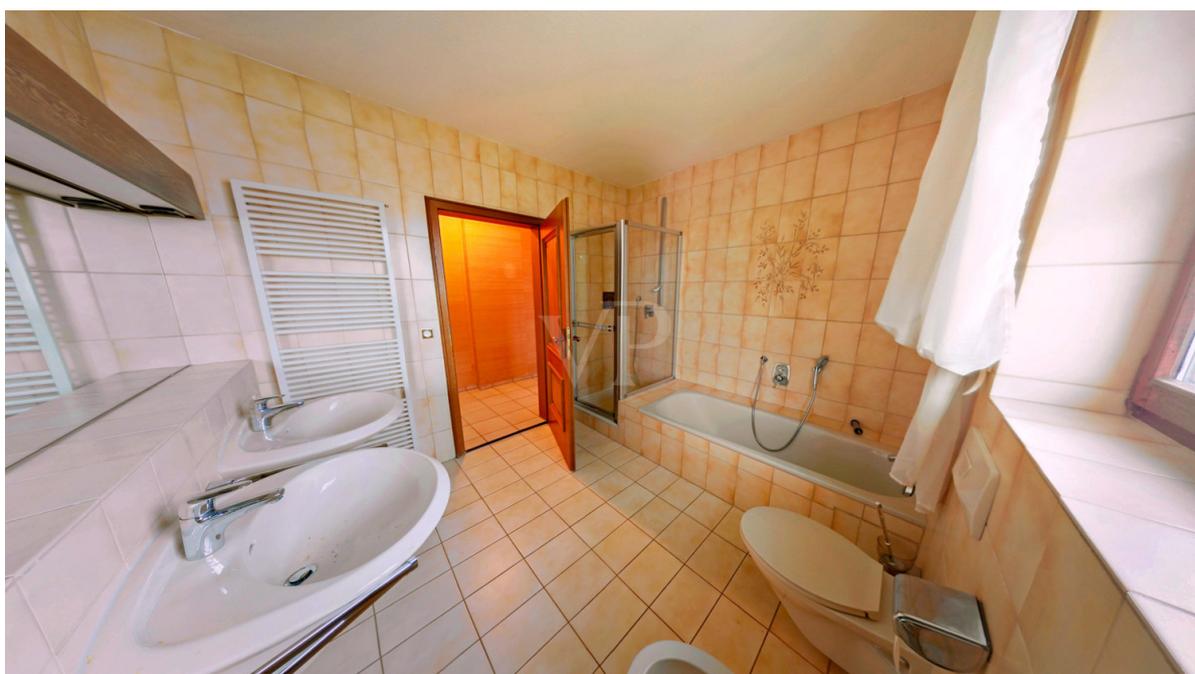
Número da propriedade: 25369003 - 90513 Zirndorf – Lind, Mittelfranken

## O imóvel



Número da propriedade: 25369003 - 90513 Zirndorf – Lind, Mittelfranken

## O imóvel



Número da propriedade: 25369003 - 90513 Zirndorf – Lind, Mittelfranken

## O imóvel



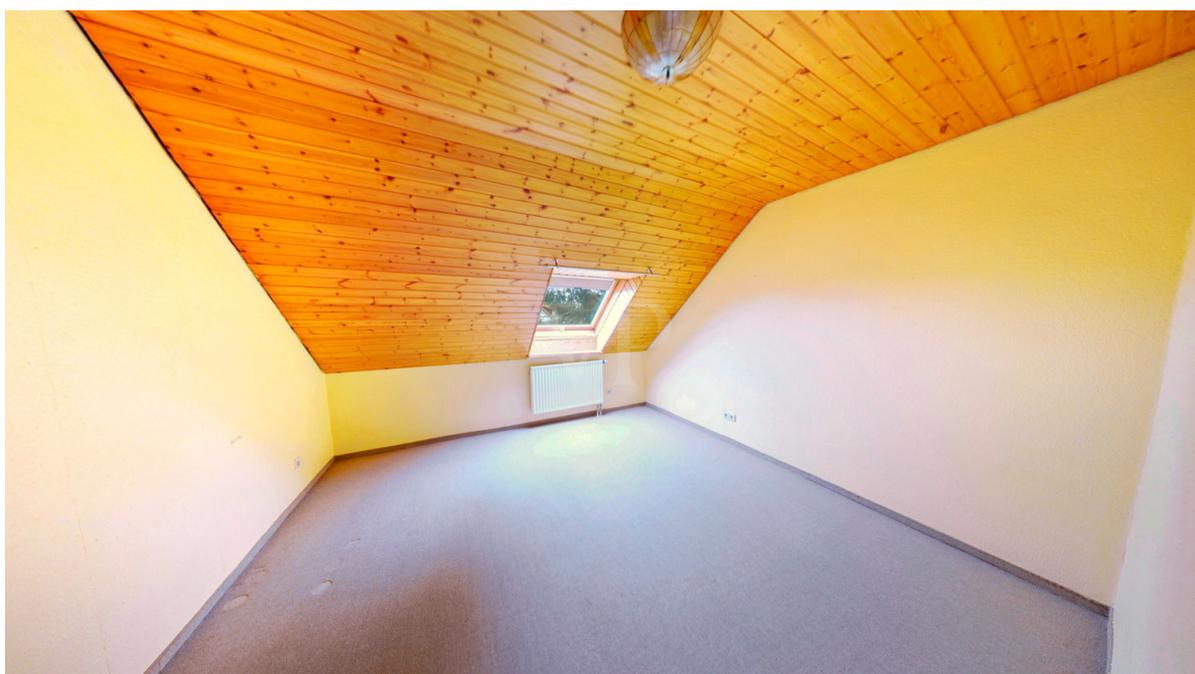
Número da propriedade: 25369003 - 90513 Zirndorf – Lind, Mittelfranken

## O imóvel



Número da propriedade: 25369003 - 90513 Zirndorf – Lind, Mittelfranken

## O imóvel



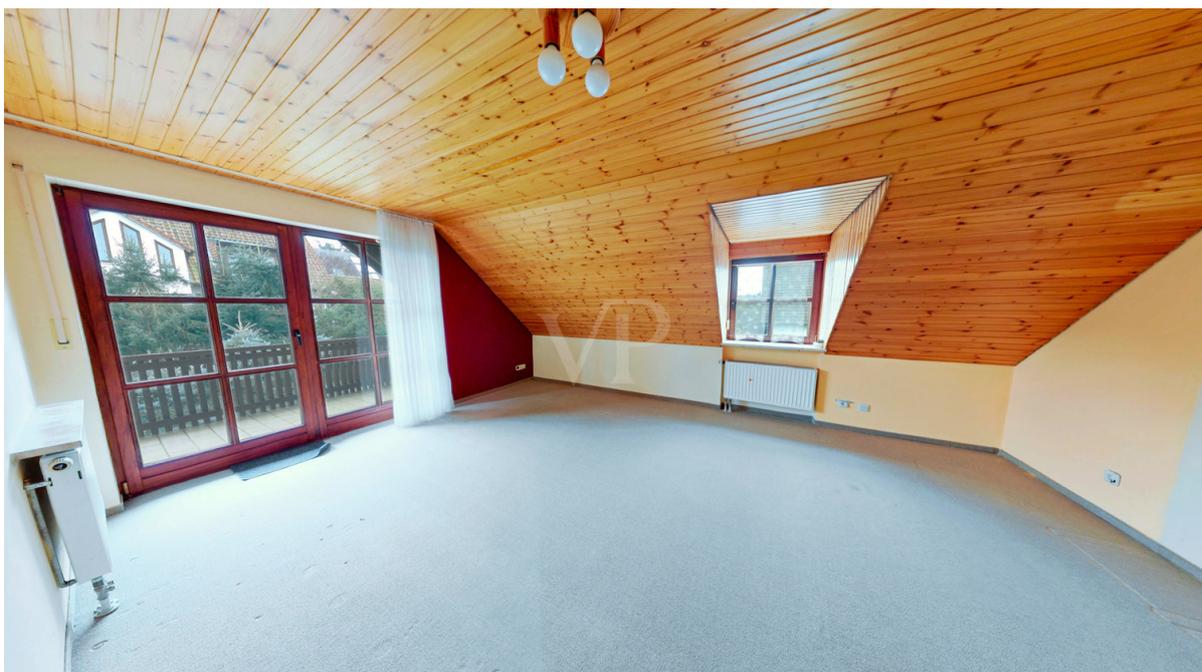
Número da propriedade: 25369003 - 90513 Zirndorf – Lind, Mittelfranken

## O imóvel



Número da propriedade: 25369003 - 90513 Zirndorf – Lind, Mittelfranken

## O imóvel



Número da propriedade: 25369003 - 90513 Zirndorf – Lind, Mittelfranken

## O imóvel



Número da propriedade: 25369003 - 90513 Zirndorf – Lind, Mittelfranken

## O imóvel



Número da propriedade: 25369003 - 90513 Zirndorf – Lind, Mittelfranken

## O imóvel



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)

Número da propriedade: 25369003 - 90513 Zirndorf – Lind, 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)

**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)

Número da propriedade: 25369003 - 90513 Zirndorf – Lind, 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: 25369003 - 90513 Zirndorf – Lind, Mittelfranken**

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25369003 - 90513 Zirndorf – Lind, Mittelfranken

## Detalhes do equipamento

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

**Número da propriedade: 25369003 - 90513 Zirndorf – Lind, Mittelfranken**

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25369003 - 90513 Zirndorf – Lind, Mittelfranken

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25369003 - 90513 Zirndorf – Lind, Mittelfranken

## Pessoa de contacto

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

Jürgen Maringer

---

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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