

Zirndorf

VON POLL | Attraktive Investitionsmöglichkeit mit Renditepotenzial

Objektnummer: 25369032-1

Neuvorstellung



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 1.750.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 415 m² • ZIMMER: 14 • GRUNDSTÜCK: 670 m²

Objektnummer: 25369032-1 - 90513 Zirndorf

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

Objektnummer: 25369032-1 - 90513 Zirndorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25369032-1
Wohnfläche	ca. 415 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	14
Schlafzimmer	9
Badezimmer	5
Baujahr	2014
Stellplatz	7 x Freiplatz

Kaufpreis	1.750.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 415 m²
Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 25369032-1 - 90513 Zirndorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	56.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	01.04.2035	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2014

Objektnummer: 25369032-1 - 90513 Zirndorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25369032-1 - 90513 Zirndorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25369032-1 - 90513 Zirndorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25369032-1 - 90513 Zirndorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25369032-1 - 90513 Zirndorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25369032-1 - 90513 Zirndorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25369032-1 - 90513 Zirndorf

Die Immobilie



Grundrisse

Architectural drawing showing a cross-section of a building with a gabled roof and a staircase. The drawing includes various elevation markers and dimensions. Key features include:

- Roof peak elevation: -0.88
- Staircase landing elevation: $+0.00$
- Basement level elevation: -0.88
- Ground level elevation: $+0.00$
- Dimensions: Total height 3.71 , width 3.31
- Labels: "Höhenlage Gebäude Abruch", "Gelände Verlauf Gehsteig"

Ansicht Ost

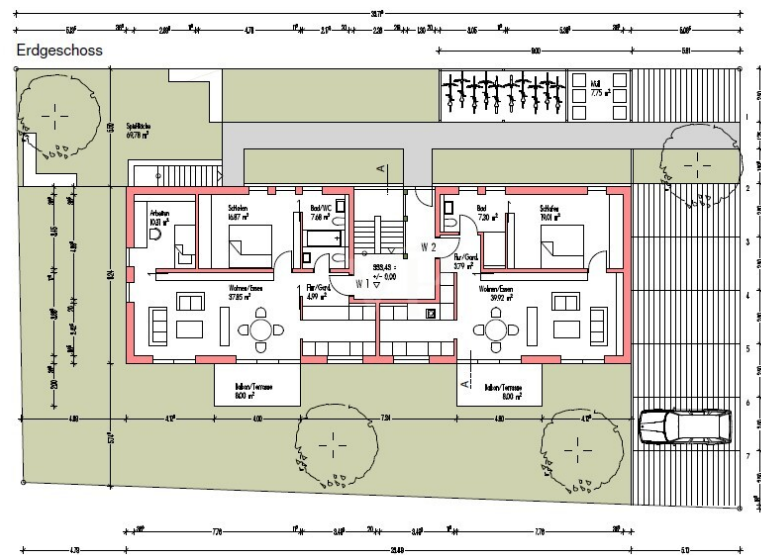


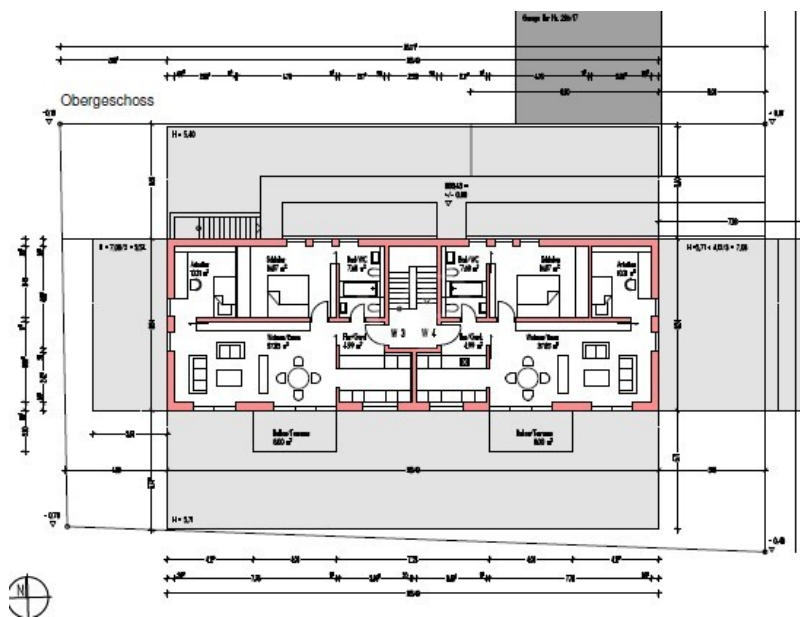
Ansicht Süd



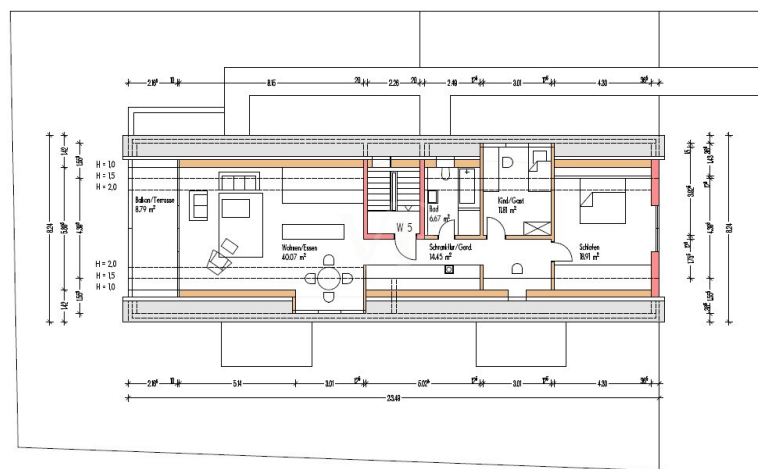
Ansicht West







Dachgeschoss



Objektnummer: 25369032-1 - 90513 Zirndorf

Ein erster Eindruck

Dieses im Jahr 2014 errichtete Mehrfamilienhaus steht auf einem ca. 670 m² großen Grundstück in einer ruhigen und dennoch zentral gelegenen Wohnlage. Das Gebäude verfügt über eine Gesamtwohnfläche von rund 415 m², die sich auf vier großzügige 3-Zimmer-Wohnungen sowie eine 2-Zimmer-Wohnung verteilt. Alle Einheiten sind durchdacht geschnitten und bieten eine zeitgemäße Ausstattung, die eine langfristige Vermietbarkeit gewährleistet.

Die Immobilie ist seit der Fertigstellung ohne Leerstand durchgehend vermietet. Der aktuelle Nettokaltmietertrag beträgt ca. 53.460 Euro pro Jahr und bietet aufgrund der Lage sowie der Ausstattungsqualität weiteres Steigerungspotenzial. Dank der soliden Bauweise, dem neuwertigen Zustand und der Tatsache, dass kein Aufzug vorhanden ist, sind die Instandhaltungskosten äußerst gering, was diese Immobilie zu einer stabilen und sicheren Kapitalanlage macht.

Die Wohnungen zeichnen sich durch helle Räume, offene Wohn- und Essbereiche sowie hochwertige Materialien aus. Moderne Isolierverglasung, pflegeleichte Bodenbeläge und eine Zentralheizung sorgen für effizienten Wohnkomfort. Die Badezimmer sind zeitlos gestaltet und mit hochwertigen Sanitärusername ausgestattet.

Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Kellerraum. Zusätzlich gibt es einen Gemeinschaftskeller, der Platz für Kinderwägen und Gartengeräte bietet, sowie einen separaten Waschraum.

Das Grundstück ist pflegeleicht angelegt und bietet insgesamt sieben Außenstellplätze. Zusätzlich steht ein Abstellraum auf dem Grundstück für Fahrräder und Mülltonnen zur Verfügung.

Mit einer zuverlässigen Mietstruktur, stabilem Ertrag und zusätzlichem Entwicklungspotenzial stellt dieses Mehrfamilienhaus eine renditestarke und zukunftsichere Investition dar. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder eine Besichtigung zur Verfügung.

Objektnummer: 25369032-1 - 90513 Zirndorf

Ausstattung und Details

- Bodenplatte und Beton der Kellerwände in WU-Beton
- Mauerarbeiten in Kalksandstein
- Dachdeckung in Dachstein Tegalit
- Wärmedämmung Wände 16cm, Dachschräge 24cm
- Gasheizung Viessmann, solare Unterstützung für Warmwasser
- Wasserleitungen Edelstahl
- Enthärtungsanlage für Warmwasser
- Abflussleitungen Silent Rohr
- Fenster 3fach verglast
- elektrische Rollläden
- DSL 250 MBit

Objektnummer: 25369032-1 - 90513 Zirndorf

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Zirndorf, im gefragten Wohngebiet Alte Veste, einer der besten Lagen der Stadt. Das Umfeld zeichnet sich durch eine ruhige und grüne Wohnatmosphäre aus, kombiniert mit einer sehr guten Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe finden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen, die bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Bushaltestellen und die Rangaubahn (S-Bahn-Anschluss) sind schnell erreichbar, sodass eine optimale Verbindung nach Fürth, Nürnberg und in die gesamte Metropolregion gewährleistet ist. Über die nahegelegenen Bundesstraßen und Autobahnen sind auch überregionale Ziele gut erreichbar.

Die Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung sind vielfältig: Das Naherholungsgebiet Alte Veste, zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie Sport- und Freizeitangebote sorgen für einen hohen Wohn- und Freizeitwert. Zudem befinden sich gastronomische Angebote, Cafés und kulturelle Einrichtungen in unmittelbarer Nähe.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, hervorragender Anbindung und einer gewachsenen Infrastruktur macht die Alte Veste in Zirndorf zu einer besonders attraktiven und wertstabilen Lage.

Objektnummer: 25369032-1 - 90513 Zirndorf

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 56.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Objektnummer: 25369032-1 - 90513 Zirndorf

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