Zirndorf

Fachwerkidylle trifft Individualität!

CODE DU BIEN: 25369002

PRIX D'ACHAT: 879.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 225 m^2 • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.000 m^2

CODE DU BIEN: 25369002 - 90513 Zirndorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25369002 - 90513 Zirndorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25369002
Surface habitable	ca. 225 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Disponible à partir du	01.08.2025
Pièces	6
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1912
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	879.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25369002 - 90513 Zirndorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	20.02.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	129.21 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1912

CODE DU BIEN: 25369002 - 90513 Zirndorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25369002 - 90513 Zirndorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25369002 - 90513 Zirndorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25369002 - 90513 Zirndorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25369002 - 90513 Zirndorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25369002 - 90513 Zirndorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25369002 - 90513 Zirndorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25369002 - 90513 Zirndorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25369002 - 90513 Zirndorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25369002 - 90513 Zirndorf

La propriété

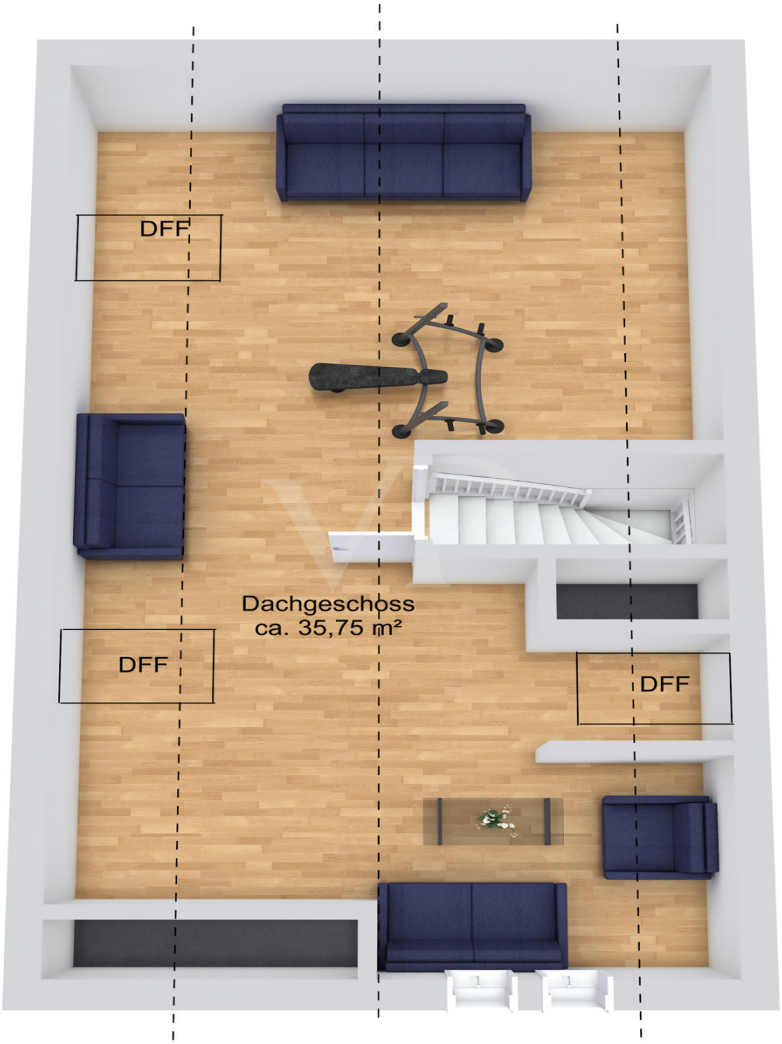
CODE DU BIEN: 25369002 - 90513 Zirndorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25369002 - 90513 Zirndorf

Plans d'étage

Ankleide
ca. 11,54 m²
(Arbeits-)Zimmer
ca. 12,15 m²
Hauswirtschafts-
raum
ca. 12,32 m²
Bad
ca. 12,75 m²
Flur/Diele
ca. 8,80 m²
2 Meter
Schlafzimmer
ca. 23,56 m²
Luftraum


DFF
Dachgeschoss
ca. 35,75 m²
DFF
DFF

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25369002 - 90513 Zirndorf

Une première 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?m² 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 komfortables 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 ausgebaute 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.

CODE DU BIEN: 25369002 - 90513 Zirndorf

Détails des commodités

- Einbauküche vorhanden
- Zimmer im EG mit kleiner Galerie
- Südwest-Terrasse (ca. 15 m²)
- 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

CODE DU BIEN: 25369002 - 90513 Zirndorf

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25369002 - 90513 Zirndorf

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.2.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 129.21 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 25369002 - 90513 Zirndorf

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jürgen Maringer

Gustavstraße 35, 90762 Fürth
Tel.: +49 911 - 97 90 188 0
E-Mail: fuerth@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com