Zirndorf

VON POLL | Attraktive Investitionsmöglichkeit mit Renditepotenzial

CODE DU BIEN: 25369032

PRIX D'ACHAT: 1.750.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 415 m^2 • **PIÈCES:** 14 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 670 m^2

CODE DU BIEN: 25369032 - 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: 25369032 - 90513 Zirndorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25369032
Surface habitable	ca. 415 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	14
Chambres à coucher	9
Salles de bains	5
Année de construction	2014
Place de stationnement	7 x surface libre

Prix d'achat	1.750.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Balcon

CODE DU BIEN: 25369032 - 90513 Zirndorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	01.04.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	56.00 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	2014

CODE DU BIEN: 25369032 - 90513 Zirndorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25369032 - 90513 Zirndorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25369032 - 90513 Zirndorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25369032 - 90513 Zirndorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25369032 - 90513 Zirndorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25369032 - 90513 Zirndorf

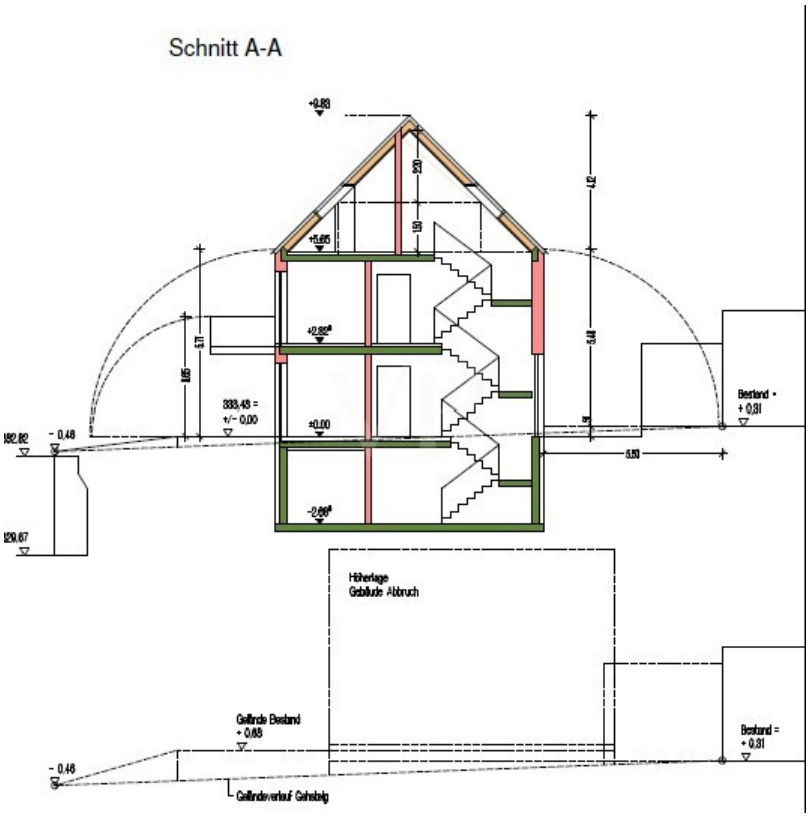
La propriété

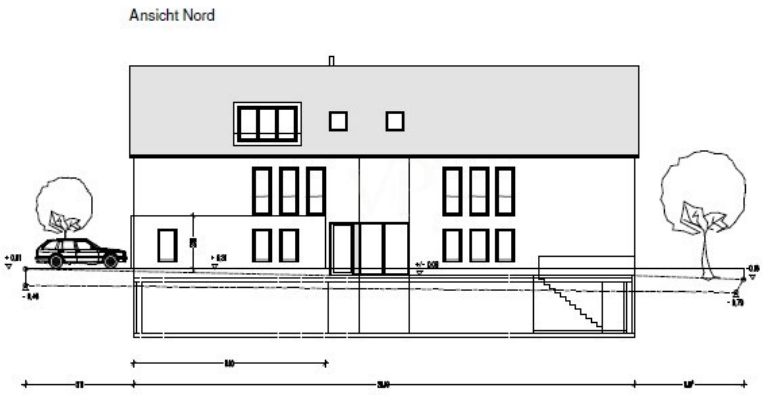
CODE DU BIEN: 25369032 - 90513 Zirndorf

La propriété

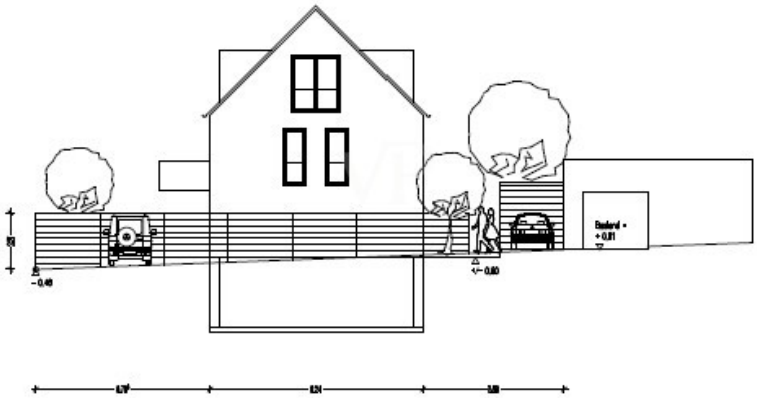
CODE DU BIEN: 25369032 - 90513 Zirndorf

Plans d'étage

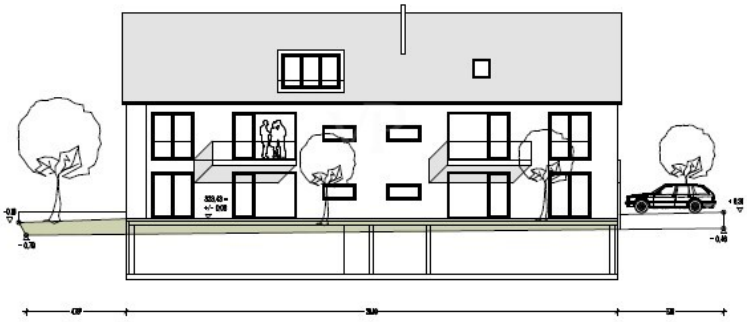




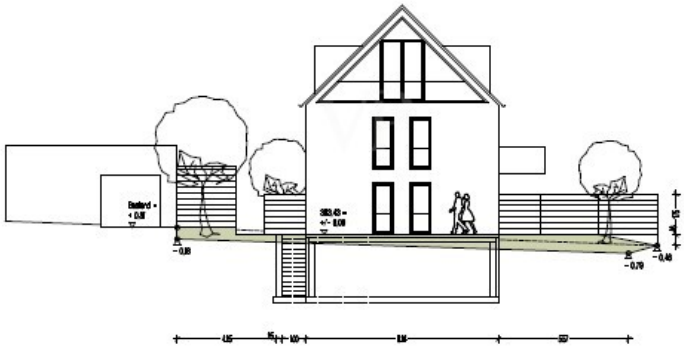
Ansicht Ost

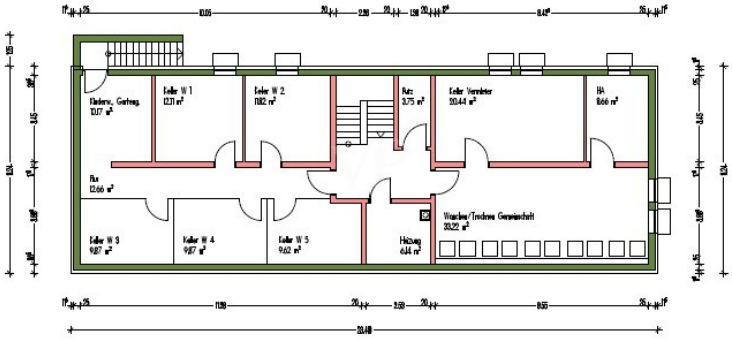


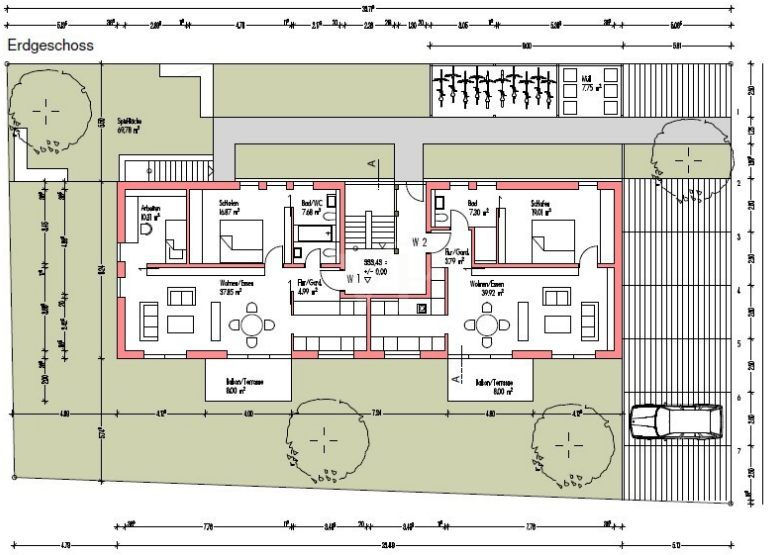
Ansicht Süd



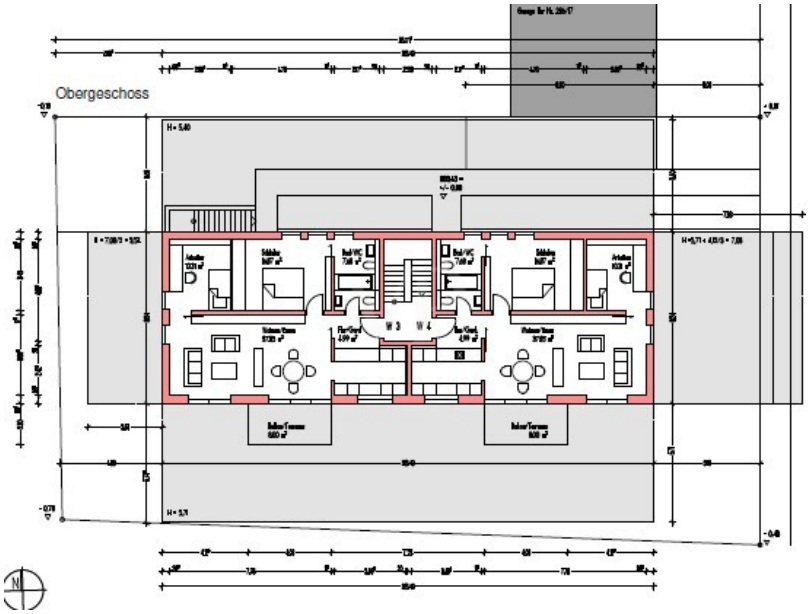
Ansicht West



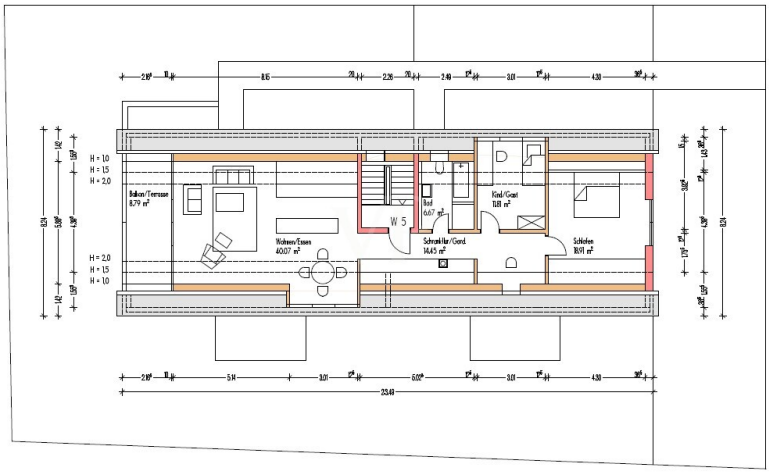

Kinderw., Garteng.
10,77 m²
Keller W 1
12,31 m²
Keller W 2
11,82 m²
Flur
3,75 m²
Keller Verwalter
20,44 m²
HA
9,66 m²
Flur
12,66 m²
Keller W 3
9,87 m²
Keller W 4
9,87 m²
Keller W 5
9,62 m²
Heizung
4,44 m²
Waschm./Trockenr. Gemeinschaft
20,25 m²


Erdgeschoss
Spielfläche
69,78 m²
Hall
7,75 m²
Arbeiten
10,31 m²
Schlafen
14,67 m²
Bad/WC
7,68 m²
Bad
7,20 m²
Schlafen
14,01 m²
W 2
Flur/Garg.
3,79 m²
333,43 =
+/- 0,00
W 1
Flur/Garg.
4,94 m²
Wohnen/Essen
37,85 m²
Wohnen/Essen
39,92 m²
Balkon/Terrasse
8,00 m²
Balkon/Terrasse
8,00 m²

Obergeschoss



Dachgeschoss



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: 25369032 - 90513 Zirndorf

Une première impression

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 Sanitärobjekten 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 zukunftssichere Investition dar. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder eine Besichtigung zur Verfügung.

CODE DU BIEN: 25369032 - 90513 Zirndorf

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25369032 - 90513 Zirndorf

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25369032 - 90513 Zirndorf

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25369032 - 90513 Zirndorf

Contact

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

Sandra Maringer & 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