

Zirndorf

VON POLL | Attraktive Investitionsmöglichkeit mit Renditepotenzial

Codice oggetto: 25369032-1

Neuvorstellung



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.750.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 415 m² • VANI: 14 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 670 m²

Codice oggetto: 25369032-1 - 90513 Zirndorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25369032-1 - 90513 Zirndorf

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25369032-1
Superficie netta	ca. 415 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	14
Camere da letto	9
Bagni	5
Anno di costruzione	2014
Garage/Posto auto	7 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	1.750.000 EUR
Edilizia da rendita fondiaria	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie affittabile	ca. 415 m²
Caratteristiche	Terrazza, Balcone

Codice oggetto: 25369032-1 - 90513 Zirndorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	01.04.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	56.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2014

Codice oggetto: 25369032-1 - 90513 Zirndorf

La proprietà



Codice oggetto: 25369032-1 - 90513 Zirndorf

La proprietà



Codice oggetto: 25369032-1 - 90513 Zirndorf

La proprietà



Codice oggetto: 25369032-1 - 90513 Zirndorf

La proprietà



Codice oggetto: 25369032-1 - 90513 Zirndorf

La proprietà



Codice oggetto: 25369032-1 - 90513 Zirndorf

La proprietà



Codice oggetto: 25369032-1 - 90513 Zirndorf

La proprietà



Planimetrie

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: 120.82 , 120.87 , $333.45 = 1/1 - 0.00$, -0.48 , $+0.88$, -0.88 , $+0.00$, $+0.81$, $+0.81$, -0.48 , $+0.88$
- Text: $Höhenlage$, $Gebäude Abruch$, $Gelände Bestand + 0.88$, $Geländeverlauf Gehsteig$, $Bestand + 0.81$, $Bestand = + 0.81$

Ansicht Ost



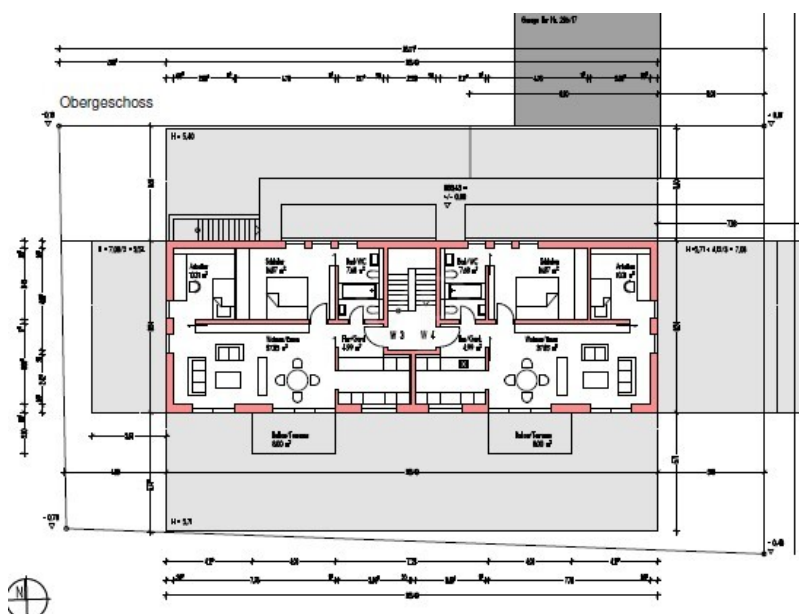
Ansicht Süd



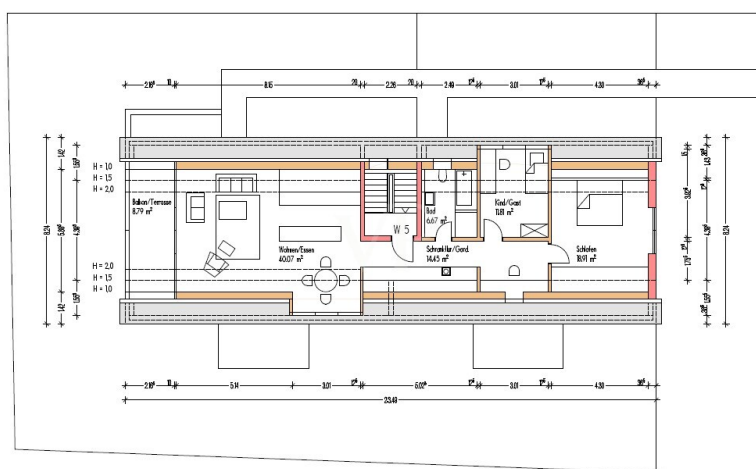
Ansicht West







Dachgeschoss



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25369032-1 - 90513 Zirndorf

Una prima impressione

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 Sanitäröbjekten 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.

Codice oggetto: 25369032-1 - 90513 Zirndorf

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25369032-1 - 90513 Zirndorf

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25369032-1 - 90513 Zirndorf

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25369032-1 - 90513 Zirndorf

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com