Zirndorf

Fachwerkidylle trifft Individualität!

Número da propriedade: 25369002

PREÇO DE COMPRA: 879.000 EUR • **ÁREA:** ca. 225 m^2 • **QUARTOS:** 6 • **ÁREA DO TERRENO:** 1.000 m^2

Número da propriedade: 25369002 - 90513 Zirndorf

- 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: 25369002 - 90513 Zirndorf

Numa vista geral

Número da propriedade	25369002
Área	ca. 225 m²
Forma do telhado	Telhado de quadril
Disponibilidade	01.08.2025
Quartos	6
Quartos	3
Casas de banho	1
Ano de construção	1912
Tipo de estacionamento	2 x Garagem

Preço de compra	879.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25369002 - 90513 Zirndorf

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Óleo
Certificado Energético válido até	20.02.2035
Aquecimento	Petróleo

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	129.21 kWh/m²a
Classificação energética	D
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1912

Número da propriedade: 25369002 - 90513 Zirndorf

O imóvel

Número da propriedade: 25369002 - 90513 Zirndorf

O imóvel

Número da propriedade: 25369002 - 90513 Zirndorf

O imóvel

Número da propriedade: 25369002 - 90513 Zirndorf

O imóvel

Número da propriedade: 25369002 - 90513 Zirndorf

O imóvel

Número da propriedade: 25369002 - 90513 Zirndorf

O imóvel

Número da propriedade: 25369002 - 90513 Zirndorf

O imóvel

Número da propriedade: 25369002 - 90513 Zirndorf

O imóvel

Número da propriedade: 25369002 - 90513 Zirndorf

O imóvel

Número da propriedade: 25369002 - 90513 Zirndorf

O imóvel

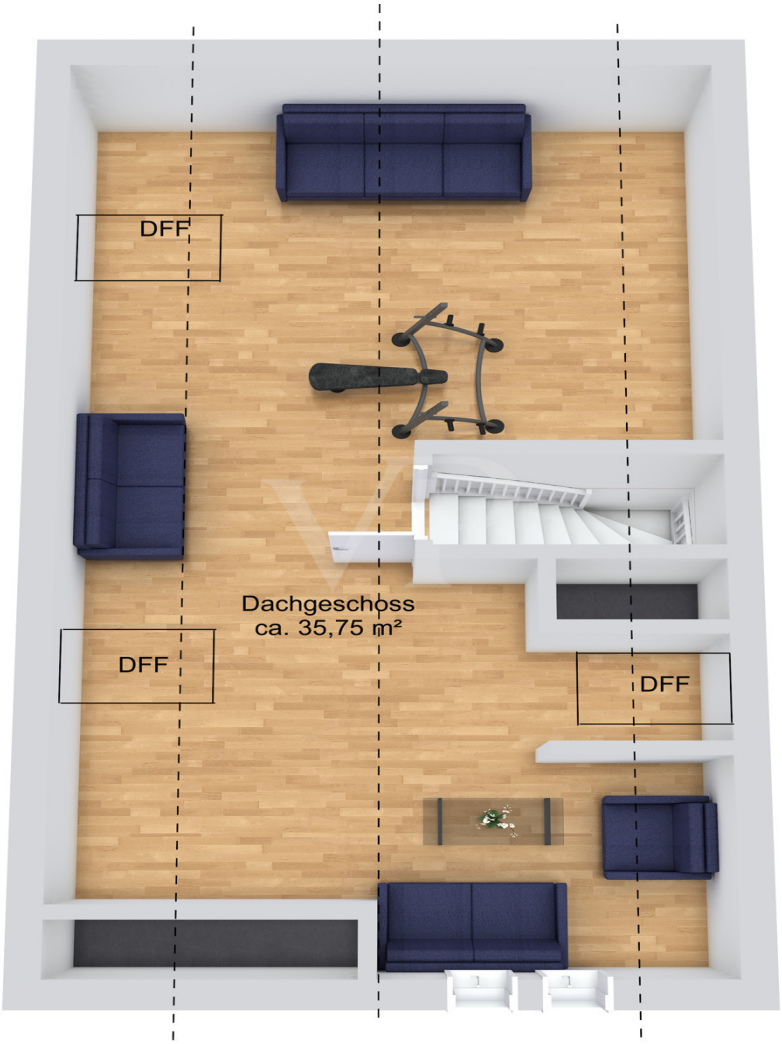
Número da propriedade: 25369002 - 90513 Zirndorf

O imóvel

Número da propriedade: 25369002 - 90513 Zirndorf

Plantas dos pisos

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

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: 25369002 - 90513 Zirndorf

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25369002 - 90513 Zirndorf

Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25369002 - 90513 Zirndorf

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25369002 - 90513 Zirndorf

Outras informações

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.

Número da propriedade: 25369002 - 90513 Zirndorf

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