Zirndorf

Ruhig, gepflegt, familienfreundlich

VP azonosító: 25369030

VÉTELÁR: 789.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 143 m² • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 463 m²

VP azonosító: 25369030 - 90513 Zirndorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25369030 - 90513 Zirndorf

Áttekintés

VP azonosító	25369030
Hasznos lakótér	ca. 143 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4
Hálószobák	3
FÜRDOSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1998
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	2 x Garázs

Vételár	789.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 2% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2020
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25369030 - 90513 Zirndorf

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Könnyu földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	27.04.2030
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	114.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1998

VP azonosító: 25369030 - 90513 Zirndorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25369030 - 90513 Zirndorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25369030 - 90513 Zirndorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25369030 - 90513 Zirndorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25369030 - 90513 Zirndorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25369030 - 90513 Zirndorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25369030 - 90513 Zirndorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25369030 - 90513 Zirndorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25369030 - 90513 Zirndorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25369030 - 90513 Zirndorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25369030 - 90513 Zirndorf

Alaprajzok

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25369030 - 90513 Zirndorf

Az elso benyomás

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1998 vereint großzügiges Wohnen, durchdachte Ausstattung und eine ruhige, zurückversetzte Lage. Mit ca. 143 m² Wohnfläche und einem liebevoll angelegten Grundstück bietet es die ideale Kombination aus Wohnkomfort, Funktionalität und Privatsphäre – perfekt für Familien oder Paare mit Anspruch an Raum und Lebensqualität.

Der helle Wohn- und Essbereich mit Kaminanschluss bildet das Herzstück des Hauses. Große Fensterflächen schaffen eine freundliche Atmosphäre, die Südwest-Terrasse lädt zum Entspannen ein – bei Sonne oder am Abend mit Blick ins Grüne. Die angrenzende, hochwertige Einbauküche ist modern, offen gestaltet und bereits im Kaufpreis enthalten.

Insgesamt stehen vier Zimmer zur Verfügung, darunter drei gut geschnittene Schlafzimmer. Eines der Zimmer im Obergeschoss punktet zusätzlich mit einem eigenen Balkon. Das Badezimmer mit Fenster ist sowohl mit Badewanne als auch mit Dusche ausgestattet, das separate Gäste-WC bietet eine weitere Dusche – ideal für den Alltag und den Besuch von Gästen.

Auch im Untergeschoss überzeugt das Haus mit viel Platz und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Ein großzügiger Hobbyraum eignet sich ideal für Sport, kreative Projekte oder individuelle Freizeitgestaltung, während klassische Keller- und Hauswirtschaftsräume zusätzlichen Stauraum bieten.

Der gepflegte Garten ist ein echtes Highlight, denn hochgewachsene Nadelbäume schaffen natürlichen Sichtschutz und verleihen dem Außenbereich eine ruhige, grüne Atmosphäre. Ein neu erbautes Gartenhäuschen ergänzt das Platzangebot und bietet praktische Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Stauraum oder als gemütlicher Rückzugsort im Grünen.

Die Ausstattung des Hauses wurde kontinuierlich modernisiert. So wurden die Bodenbeläge im Jahr 2020 mit hochwertigem Parkett erneuert, und auch die Heizungsanlage wurde im selben Jahr auf den aktuellen Stand gebracht. Zweifach isolierte Holzfenster sorgen für ein angenehmes Wohnklima. Zwei separate Einzelgaragen runden das Angebot ab. Bezug ist nach Absprache möglich.

Ein Haus zum Ankommen und Wohlfühlen – mit viel Licht, Platz und Qualität in ruhiger Wohnlage.

VP azonosító: 25369030 - 90513 Zirndorf

Részletes felszereltség

- hochwertige Einbauküche im Kaufpreis enthalten
- Parkettboden im Wohn- und Schlafbereich
- Terrasse und Balkon mit Süd-West-Ausrichtung
- zwei Einzelgaragen mit erneuertem Dach und Attika
- Kaminanschluss
- Tageslichtbad mit Wanne & Dusche
- Neu erbautes Gartenhäuschen
- Heizung 2020 erneuert
- Solarthermie auf dem Dach

VP azonosító: 25369030 - 90513 Zirndorf

Minden a helyszínrol

Die Alte Veste gehört zu den begehrtesten Wohnlagen Zirndorfs und besticht durch ihre ruhige, grüne Umgebung in Kombination mit der hervorragenden Anbindung an das städtische Leben. Eingebettet in ein gepflegtes Wohngebiet mit hohem Grünanteil und gewachsener Nachbarschaft, genießen Sie hier ein Wohnumfeld, das sowohl Familien als auch Berufstätige anspricht.

Die Lage bietet eine perfekte Mischung aus Stadtnähe und Natur: Der nahegelegene Fürther Stadtwald und die historischen Wege rund um die Alte Veste laden zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Radtouren ein. Gleichzeitig sind die Innenstädte von Zirndorf, Fürth und Nürnberg in kurzer Zeit erreichbar – ob mit dem Auto, dem Fahrrad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in komfortabler Nähe: Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen sowie Ärzte und Apotheken sind schnell erreichbar. Eine Bushaltestelle sowie der nahe S-Bahnhof Zirndorf-Altenberg sorgen für eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Zirndorf selbst überzeugt mit hoher Lebensqualität, einem charmanten Stadtkern, vielfältigen Freizeitangeboten und einem familienfreundlichen Umfeld. Die Alte Veste zählt dabei zu den besonders gefragten Wohnlagen – naturnah, ruhig und dennoch zentral gelegen.

VP azonosító: 25369030 - 90513 Zirndorf

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.4.2030.
Endenergiebedarf beträgt 114.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

VP azonosító: 25369030 - 90513 Zirndorf

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Jürgen Maringer

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com