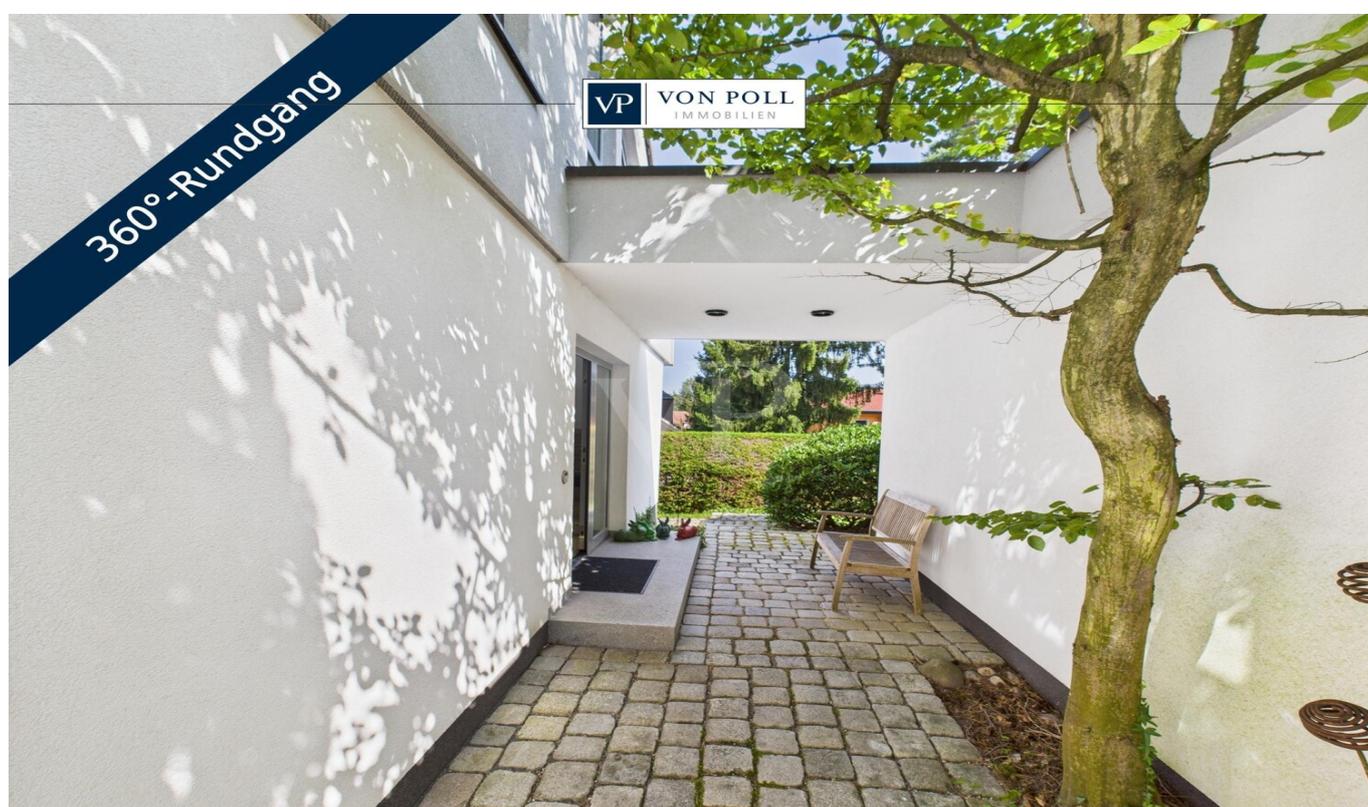


Zirndorf – Weiherhof

# Familienglück in bester Lage - Zirndorf-Weiherhof

Objektnummer: 25021060



KAUFPREIS: 950.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 215 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 822 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25021060                  |
| Wohnfläche   | ca. 215 m <sup>2</sup>    |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 6                         |
| Schlafzimmer | 5                         |
| Badezimmer   | 3                         |
| Baujahr      | 1978                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Kaufpreis                  | 950.000 EUR   |
| Haus                       | Einfamilienhaus   |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2000  |
| Bauweise                   | Massiv  |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche   |

Objektnummer: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                               |                 |                                |                             |
|-------------------------------|-----------------|--------------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                   | Fußbodenheizung | Energieausweis                 | BEDARF                      |
| Wesentlicher<br>Energieträger | Öl              | Endenergiebedarf               | 139.50 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis<br>gültig bis  | 11.09.2035      | Energie-<br>Effizienzklasse    | E                           |
| Befuerung                     | Öl              | Baujahr laut<br>Energieausweis | 1978                        |

Objektnummer: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

## Die Immobilie



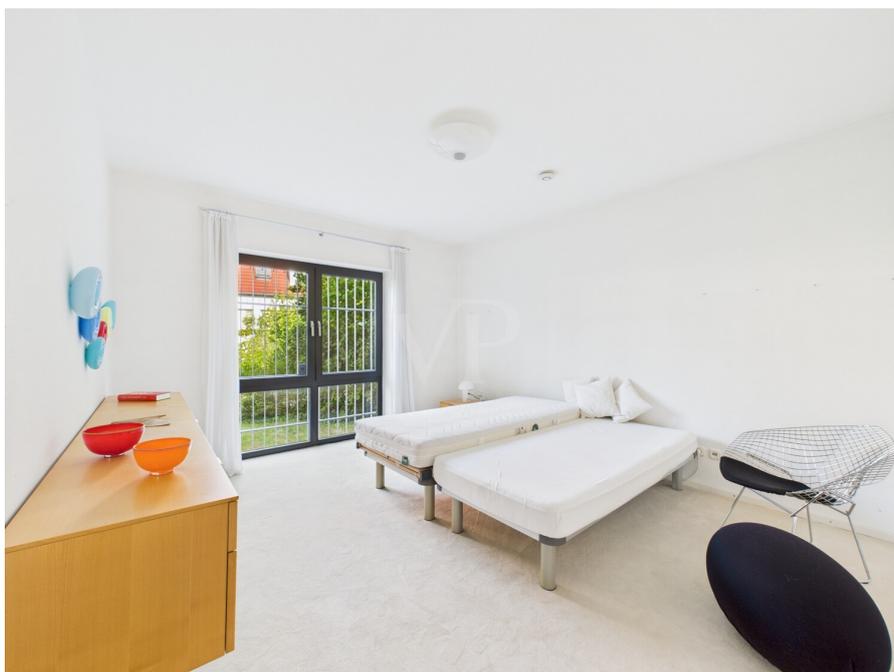
Objektnummer: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

## Die Immobilie



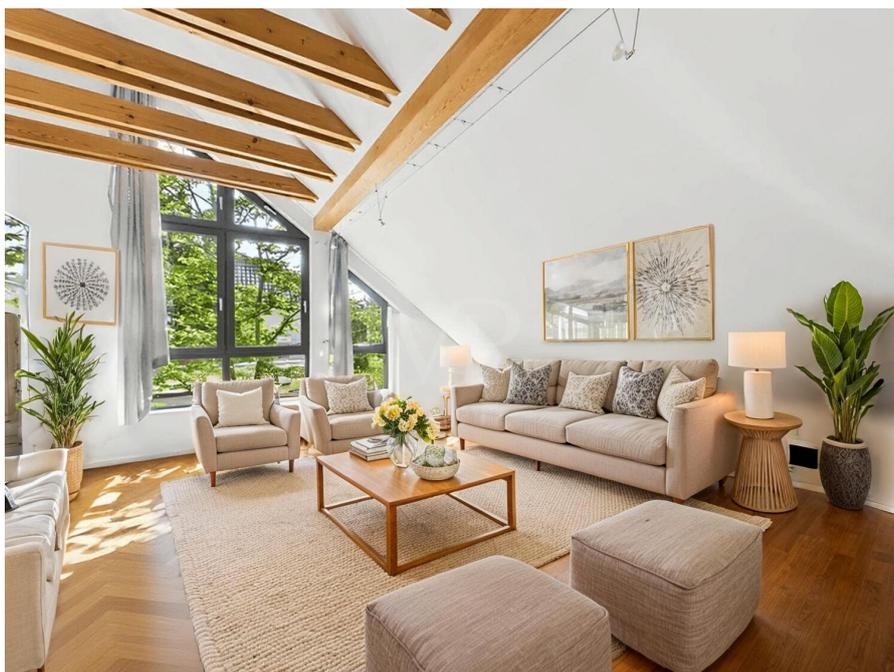
Objektnummer: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

## Die Immobilie



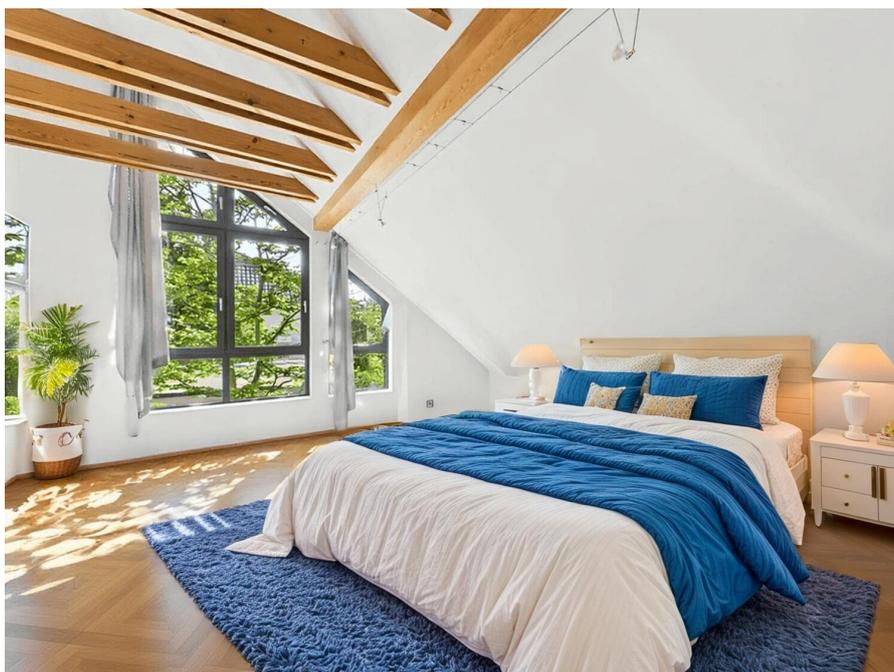
Objektnummer: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

## Die Immobilie



Gern schicken  
wir Ihnen die  
*Grundrisse*  
dieser  
Immobilie zu.

[www.von-poll.com/nuernberg](http://www.von-poll.com/nuernberg)



Objektnummer: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

## Die Immobilie



### Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 0911 - 748 999 50**

Partner-Shop Nürnberg | Tetzeltgasse 15 | 90403 Nürnberg | [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com) | [www.von-poll.com/nuernberg](http://www.von-poll.com/nuernberg)



### Immobilienbewertung – *exklusiv*, professionell und kostenfrei.

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert  
Ihrer Immobilie. Geben Sie einfach die Eckdaten  
Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine  
kostenfreie Marktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.  
T: 0911 - 748 999 50  
[nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)



[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)



Objektnummer: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

## Die Immobilie



**VP** VON POLL  
FINANCE

**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**



[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)

Objektnummer: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1978 bietet auf rund 215 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von ca. 822 m<sup>2</sup> viel Platz für individuelle Wohnräume. Die clevere Raumaufteilung macht es ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder die Nutzung als Zweifamilienhaus.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich. Große Fensterfronten sorgen für ein helles, freundliches Ambiente, während die angrenzende Terrasse mit ihrem angenehmen Schattenplatz zum Entspannen einlädt. Der Garten mit schattenspendendem Baumbestand bietet Kindern wie Erwachsenen vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.

Die Küche schließt sich direkt an den Wohnbereich an und lässt die kochende Person somit ideal am Familiengeschehen teilhaben. Insgesamt stehen 6 Zimmer zur Verfügung, darunter 5 Schlafzimmer, die sich ebenso als Arbeits-, Gäste- oder Hobbyräume nutzen lassen. Die 3 Bäder sind geschickt auf die Wohnbereiche verteilt und sorgen so für hohen Komfort. Ein praktischer Wäscheabwurfschacht im Elternbereich erleichtert Ihnen den Alltag.

Im Untergeschoss wartet ein großzügiger Keller mit Bad auf Ihre Ideen – ob Werkstatt, Fitnessraum, Sauna oder Hobbybereich. Die große Doppelgarage bietet Platz für zwei Fahrzeuge sowie zusätzlichen Stauraum für Fahrräder und Gartengeräte.

Beheizt wird das Erd- und Obergeschoss durch eine moderne Fußbodenheizung, die für behagliche Wärme in allen Räumen sorgt. Die letzte umfassende Modernisierung erfolgte im Jahr 2000, wodurch das Haus einen gepflegten und zeitgemäßen Eindruck vermittelt.

Objektnummer: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

## Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Doppelgarage
- bodentiefe Fenster
- Badezimmer mit Fenstern
- Wäscheabwurfschacht
- 6 Zimmer, flexibel nutzbar
- schattige, große Terrasse
- Garten mit Baumbestand
- vielseitig nutzbare Kellerräume
- als Zweifamilienhaus nutzbar
- heller, offener Wohn- und Essbereich
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss und Obergeschoss

Objektnummer: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

## Alles zum Standort

Weiherhof, ein bevorzugter Ortsteil der Stadt Zirndorf, zählt zu den gefragten Wohnlagen in der Region Fürth. Der Stadtteil zeichnet sich durch eine ruhige, grüne Umgebung, eine gepflegte Nachbarschaft und nur wenig Verkehr aus. Diese Kombination schafft ein sicheres, entspanntes Wohngefühl und macht den Stadtteil besonders attraktiv für Familien, Paare und alle, die Wert auf hohe Wohnqualität und Erholung legen.

Die Infrastruktur ist hervorragend. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für kurze Wege im Alltag. Die S-Bahn-Station Weiherhof bietet eine schnelle und direkte Verbindung nach Fürth und Nürnberg und macht den Stadtteil auch für Berufspendler sehr interessant.

Freizeit und Erholung liegen direkt vor der Haustür. Der angrenzende Stadtwald lädt zu Spaziergängen, Joggingrunden und Radtouren ein, während die zahlreichen Spielplätze und Sportanlagen abwechslungsreiche Möglichkeiten für Kinder und Erwachsene bieten. Besonders familienfreundlich ist auch die Nähe zum Playmobil FunPark, der nur wenige Minuten entfernt liegt. Grünflächen, ruhige Straßen und die naturnahe Umgebung tragen insgesamt zu einem hochwertigen Wohnumfeld bei, das Lebensqualität, Sicherheit und Erholung perfekt verbindet.

**Objektnummer: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.9.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 139.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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.

Objektnummer: 25021060 - 90513 Zirndorf – Weiherhof

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tizian Grimm

---

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg

Tel.: +49 911 – 74 89 99 50

E-Mail: [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)