Zirndorf

VON POLL| Fachwerkhaus am Waldrand – Liebhaberobjekt mit großem Grundstück

Property ID: 25369002

PURCHASE PRICE: 950.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 225 m^2 • **ROOMS:** 6 • **LAND AREA:** 1.000 m^2

Property ID: 25369002 - 90513 Zirndorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25369002 - 90513 Zirndorf

At a glance

Property ID	25369002
Living Space	ca. 225 m²
Roof Type	Half-hipped roof
Available from	01.08.2025
Rooms	6
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1912
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	950.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 25369002 - 90513 Zirndorf

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	20.02.2035
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	129.21 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1912

Property ID: 25369002 - 90513 Zirndorf

The property

Property ID: 25369002 - 90513 Zirndorf

The property

Property ID: 25369002 - 90513 Zirndorf

The property

Property ID: 25369002 - 90513 Zirndorf

The property

Property ID: 25369002 - 90513 Zirndorf

The property

Property ID: 25369002 - 90513 Zirndorf

The property

Property ID: 25369002 - 90513 Zirndorf

The property

Property ID: 25369002 - 90513 Zirndorf

The property

Property ID: 25369002 - 90513 Zirndorf

The property

Property ID: 25369002 - 90513 Zirndorf

The property

Property ID: 25369002 - 90513 Zirndorf

The property

Property ID: 25369002 - 90513 Zirndorf

The property

Property ID: 25369002 - 90513 Zirndorf

The property

Property ID: 25369002 - 90513 Zirndorf

The property

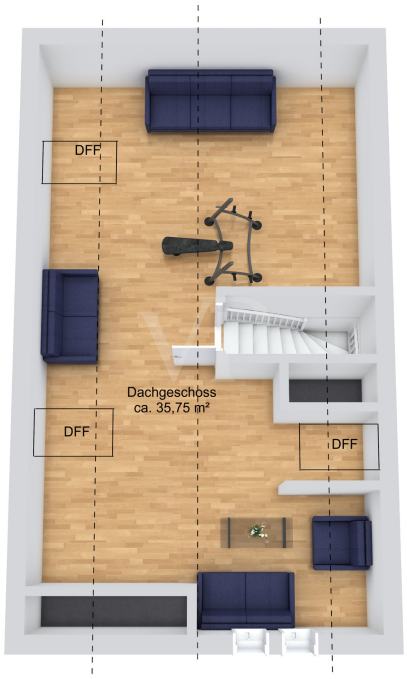
nicht unterkellert

Property ID: 25369002 - 90513 Zirndorf

The property

Property ID: 25369002 - 90513 Zirndorf

The property



Property ID: 25369002 - 90513 Zirndorf

A first impression

Hier entdecken Sie Ihr neues Zuhause in 360°: https://von-poll.com/tour/fuerth/od7d

Dieses bezaubernde Fachwerkhaus aus Anfang 1900 vereint historischen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Nach einer umfassenden Kernsanierung im Jahr 1995 bietet es eine besondere Wohnatmosphäre für Liebhaber individueller Immobilien. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.000 m² genießen Sie hier Ruhe und Privatsphäre inmitten idyllischer Natur.

Im Erdgeschoss wird der einladende Wohn-/Essbereich durch einen stilvollen Kamin ergänzt, der Gemütlichkeit garantiert. Direkt angrenzend liegt die Küche mit einem zusätzlichen Raum, der sich ideal als Vorbereitungsküche eignet.
Zudem gibt es ein separates Fernseh- oder Arbeitszimmer sowie einen Rohbauraum, der bislang ungenutzt blieb - eine perfekte Möglichkeit, um beispielsweise ein zweites Badezimmer zu realisieren. Ein Gäste-WC komplettiert das Raumangebot.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein komfortabler Masterbereich mit großzügigem Schlafzimmer, einem Bad en Suite und einer Ankleide.
Ergänzend stehen ein (Arbeits-/Kinder-)Zimmer und ein Hauswirtschaftsraum zur Verfügung.
Mit kleineren Umbaumaßnahmen lässt sich der Grundriss optimal an die Bedürfnisse einer Familie anpassen (siehe Grundrissideen).

Der ausgebaute Dachboden bietet weiteres Raumpotential und eröffnet weite Nutzungsmöglichkeiten.

Der liebevoll eingewachsene Garten bietet eine idyllische, geschützte Atmosphäre. Hohe Bäume und dichte Sträucher sorgen für Privatsphäre, während verschiedene Sitzecken Raum zur individuellen Gestaltung bieten. Ob für Gartenliebhaber, Familien oder zur Erholung – hier lässt sich das Leben im Grünen in vollen Zügen genießen.

Die Doppelgarage ist ein echtes Highlight: Sie ist unterkellert, verfügt über eine Grube und einen Dachboden. Wasseranschlüsse sowie Elektrik sind bereits vorhanden – ideal für verschiedenste Hobbies oder als zusätzlichen Nutzraum.

Das Haus ist frei nach Absprache, voraussichtlich ab August dieses Jahres.
Mobiliar kann nach Absprache übernommen werden.

Property ID: 25369002 - 90513 Zirndorf

Details of amenities

- 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

Property ID: 25369002 - 90513 Zirndorf

All about the location

Das Haus befindet sich in bevorzugter und familienfreundlichen Lage Zirndorfs, am Ende einer ruhigen Sackgasse, in kleiner und angenehmer Nachbarschaft.

Fast inmitten des Fürther Stadtwaldes genießen Sie beste Erholungsmöglichkeiten und viel Grün direkt vor der Haustür. Gleichzeitig erreichen Sie das Zirndorfer Zentrum in guten 20 Gehminuten – dort finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Dienstleister und eine abwechslungsreiche Gastronomie-Szene.

Die Anbindung an den ÖPNV ist hervorragend: Der nächste Bahnhof ist fußläufig nach nur ca. fünf Minuten erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung in Richtung Fürth und Cadolzburg, eine Bushaltestelle erreichen Sie ebenso nach nur wenigen Metern.

Zudem sorgt die nahegelegene Autobahn A73 für eine bequeme Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Familien profitieren von einer Vielzahl an Bildungseinrichtungen in der Umgebung. Mehrere Kindergärten, darunter einer in unmittelbarer Nachbarschaft, sowie verschiedene Schulen in Umkreis > 1 km stehen zur Verfügung.

Diese Lage bietet somit eine perfekte Mischung aus Natur, Ruhe und urbaner Lebensqualität – ideal für Familien, Pendler und Naturliebhaber gleichermaßen.

Property ID: 25369002 - 90513 Zirndorf

Other information

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.

Property ID: 25369002 - 90513 Zirndorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jürgen Maringer

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com