

Zirndorf

# VON POLL | Attraktive Investitionsmöglichkeit mit Renditepotenzial

*CODE DU BIEN: 25369036-1*

Neuvorstellung

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

PRIX D'ACHAT: 1.750.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 415 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 14 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 670 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25369036-1 - 90513 Zirndorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25369036-1 - 90513 Zirndorf**

## En un coup d'œil

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| CODE DU BIEN           | 25369036-1        |
| Surface habitable      | ca. 415 m²        |
| Type de toiture        | à deux versants   |
| Pièces                 | 14                |
| Chambres à coucher     | 9                 |
| Salles de bains        | 5                 |
| Année de construction  | 2014              |
| Place de stationnement | 7 x surface libre |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 1.750.000 EUR                                                             |
| Interest/Investment houses   | Maison multifamiliale                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Excellent Etat                                                            |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Espace locatif               | ca. 415 m²                                                                |
| Aménagement                  | Terrasse, Balcon                                                          |

CODE DU BIEN: 25369036-1 - 90513 Zirndorf

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 01.04.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 56.00 kWh/m²a             |
| Classement<br>énergétique                                      | B                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2014                      |



CODE DU BIEN: 25369036-1 - 90513 Zirndorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369036-1 - 90513 Zirndorf

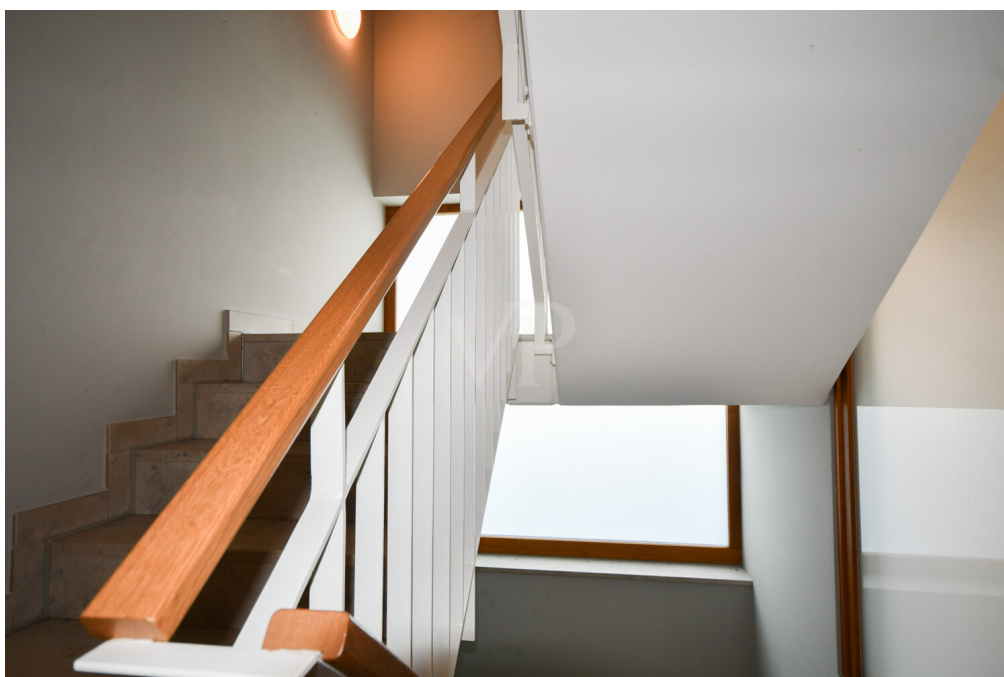
## La propriété





CODE DU BIEN: 25369036-1 - 90513 Zirndorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369036-1 - 90513 Zirndorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 25369036-1 - 90513 Zirndorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369036-1 - 90513 Zirndorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 25369036-1 - 90513 Zirndorf

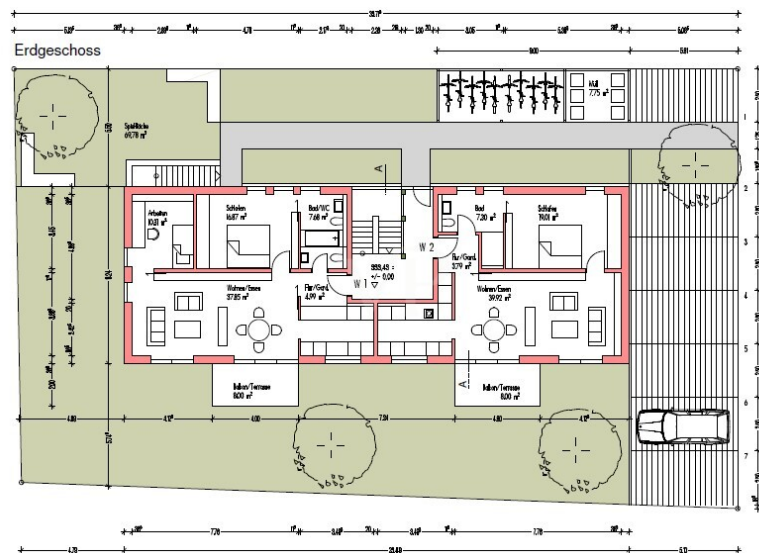
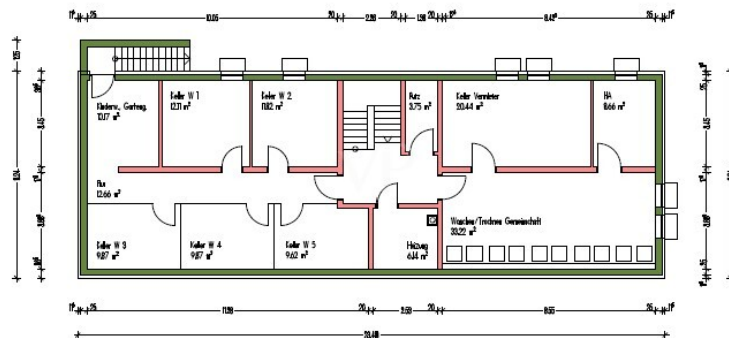
## La propriété



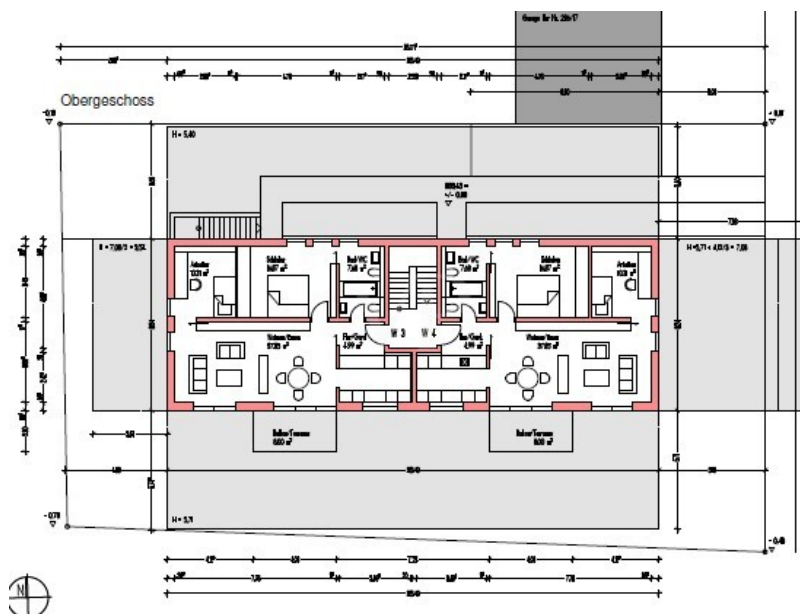


## Plans d'étage

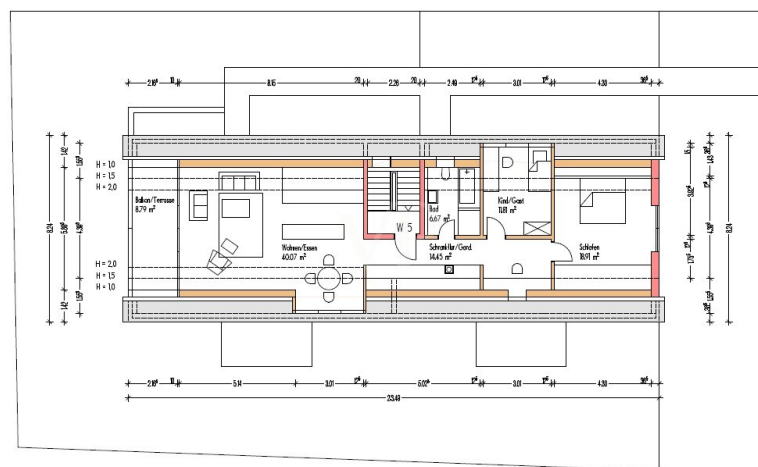
This architectural section drawing shows a cross-section of a house. The main structure has a gabled roof and contains several rooms, including a large open space with a staircase. To the right, there is a smaller structure with a flat roof, labeled 'Bedroom + 0.81'. A car is parked in a driveway area. The drawing also depicts a garden with trees and a bench. Dimensions are provided for the garden area: a width of 0.40 and a length of 0.80. The drawing is oriented with a north arrow pointing towards the top right.







### Dachgeschoss



CODE DU BIEN: 25369036-1 - 90513 Zirndorf

## Une première impression

Dieses im Jahr 2014 errichtete Mehrfamilienhaus steht auf einem ca. 670 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einer ruhigen und dennoch zentral gelegenen Wohnlage. Das Gebäude verfügt über eine Gesamtwohnfläche von rund 415 m<sup>2</sup>, 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 Sanitärobjekten ausgestattet.

Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Kellerraum. Zusätzlich gibt es einen Gemeinschaftskeller, der Platz für Kinderwagen 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.

CODE DU BIEN: 25369036-1 - 90513 Zirndorf

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25369036-1 - 90513 Zirndorf**

## Tout sur l'emplacement

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.



CODE DU BIEN: 25369036-1 - 90513 Zirndorf

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 56.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

CODE DU BIEN: 25369036-1 - 90513 Zirndorf

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jürgen Maringer

---

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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