

Zirndorf – Bronnamburg

# VON POLL | Freistehendes Traumhaus mit Pool und herrlichem Panoramablick

Objektnummer: 24369002

360°-Rundgang



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

KAUFPREIS: 810.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 199,68 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 782 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24369002 - 90513 Zirndorf – Bronnamburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24369002 - 90513 Zirndorf – Bronnamburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24369002
Wohnfläche	ca. 199,68 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2001
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	810.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Schwimmbad, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24369002 - 90513 Zirndorf – Bronnamburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	96.74 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	29.01.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24369002 - 90513 Zirndorf – Bronnamburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24369002 - 90513 Zirndorf – Bronnamburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24369002 - 90513 Zirndorf – Bronnamburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24369002 - 90513 Zirndorf – Bronnamburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24369002 - 90513 Zirndorf – Bronnamburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24369002 - 90513 Zirndorf – Bronnamburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24369002 - 90513 Zirndorf – Bronnamburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24369002 - 90513 Zirndorf – Bronnamburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24369002 - 90513 Zirndorf – Bronnamburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24369002 - 90513 Zirndorf – Bronnamburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24369002 - 90513 Zirndorf – Bronnamburg

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Objektnummer: 24369002 - 90513 Zirndorf – Bronnamburg

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Jürgen Maringer - Geschäftstelleninhaber  
Sarah Eckert - Immobilienberaterin

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0911 - 97 90 188 0**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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



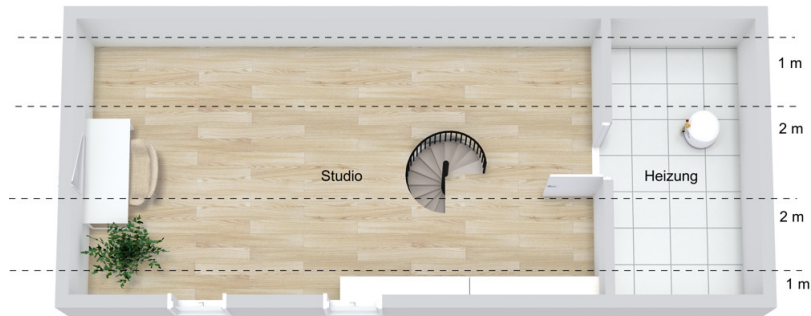
Objektnummer: 24369002 - 90513 Zirndorf – Bronnamburg

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24369002 - 90513 Zirndorf – Bronnamburg

## Ein erster Eindruck

Hier gelangen Sie zur 360°-Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/quya> Dieses beeindruckende Architektenhaus bietet Ihnen ein einzigartiges Wohnkonzept mit beheizbarem Pool, großer Terrasse, drei Balkonen sowie viele technische Highlights in einer idyllischen Lage. Beim Betreten des Hauses erwartet Sie ein imposantes Entrée, das den Ton für die großzügige Gestaltung der gesamten Immobilie setzt. Der Wohn- und Essbereich erstreckt sich über knapp 60 m<sup>2</sup> und erstrahlt dank der großen Fensterfront im Tageslicht. Der Kachelofen sorgt zusätzlich für ein gemütliches Ambiente. Die angrenzende Küche ist modern und funktional und mit allen üblichen Elektrogeräten ausgestattet. Ein Duschbad sorgt auf dieser Etage für zusätzlichen Komfort. Im Obergeschoss befinden sich zwei große Zimmer, die beide über einen bzw. zwei Balkone verfügen, sowie ein Bad, ausgestattet mit luxuriöser Whirlpool-Eckbadewanne und einer Dusche. Über eine Wendeltreppe gelangen Sie in den ausgebauten Spitzboden mit herrlichem Ausblick über die umliegenden Felder. Dieser Raum eignet sich hervorragend als Home-Office oder Schlaf-/Gästezimmer. Hier befindet sich auch der Heizungsraum. Der Außenbereich dieses Anwesens ist ein echtes Highlight. Der ca. 27 m<sup>2</sup> große, beheizbare Pool lädt zu erfrischenden Schwimmeinheiten ein, während die großzügige Terrasse perfekt für gesellige Stunden im Freien geeignet ist. Ein bereits verlegter Starkstromanschluss im Garten bietet Ihnen die Möglichkeit für eine Außensauna, eine vorbereitete Konstruktion ermöglicht eine einfache Nachrüstung eines Wintergartens. Die technische Ausstattung dieses Hauses setzt Maßstäbe. Eine Photovoltaikanlage mit gekoppelter Hausbatterie sorgt für eine - wenn notwendig - autarke Stromversorgung und eine Solarthermie unterstützt die Warmwasseraufbereitung. Die Doppelgarage ist mit einer Wallbox für zukunftsweisende Elektromobilität ausgerüstet. Zwei beheizte Kellerräume bieten zusätzlichen Nutzraum und Flexibilität.

Objektnummer: 24369002 - 90513 Zirndorf – Bronnamburg

## Ausstattung und Details

- Niedrigenergiehaus laut §12 Wärmeschutzverordnung
- beheizbarer Pool (7,4 m x 3,6 m) über Wärmepumpe
- zwei Badezimmer
- Klimaanlage (Schlaf-)Zimmer I
- Kachelofen
- Fußbodenheizung
- größtenteils elektr. Rollos
- Terrasse
- Vorbereitung für Wintergarten
- elektr. Markise
- drei Balkone
- Gasheizung mit Solarthermie
- Photovoltaik-Anlage
- Inselbetrieb (Strom)
- Zisterne für Gartenwasser
- Doppelgarage (elektr. Garagentor)
- Wallbox
- Mähroboter u. Poolreinigungsroboter

### Renovierungen/Anschaffungen:

- Inselbetrieb 2023
- Warmwasserspeicher 2022
- Poolaufbereitung 2022
- Wärmepumpe Pool 2021
- PV-Anlage (9,75 kW) 2020
- Hausbatterie (10 kW) 2020
- Wasserenthärtungsanlage 2020
- Küchengeräte 2020/2021
- Sanitärkeramik 2019
- Kanalüberprüfung 2019
- Parkett OG u. Laminat DG 2017

Objektnummer: 24369002 - 90513 Zirndorf – Bronnamburg

## Alles zum Standort

Das Architektenhaus liegt im idyllischen und beliebten Ortsteil Bronnamburg in Zirndorf. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre ländliche Schönheit und absolute Ruhe aus, bietet jedoch gleichzeitig die perfekte Balance zwischen einem idyllischen Lebensstil und den Annehmlichkeiten der nahegelegenen städtischen Infrastruktur. Verschiedene Supermärkte sind bequem innerhalb von fünf Kilometern erreichbar, Kindergärten und Schulen sind bereits ab 2 Kilometern Entfernung verfügbar. Die ca. 10 Gehminuten entfernt liegende Bushaltestelle ermöglicht Ihnen eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und erleichtert die Erreichbarkeit umliegender Städte und Gemeinden.

Objektnummer: 24369002 - 90513 Zirndorf – Bronnamburg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.1.2034. Endenergieverbrauch beträgt 96.74 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24369002 - 90513 Zirndorf – Bronnamburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jürgen Maringer

---

Gustavstraße 35 Fürth  
E-Mail: fuerth@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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