Cadolzburg – Wachendorf, Mittelfranken

VON POLL | Ein Anwesen mit Seele, Weitblick und außergewöhnlichem Potenzial

Objektnummer: 26369024



KAUFPREIS: 740.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 332 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1357 m²

Objektnummer: 26369024 - 90556 Cadolzburg – Wachendorf, Mittelfranken

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

Objektnummer: 26369024 - 90556 Cadolzburg – Wachendorf, Mittelfranken

Auf einen Blick

Objektnummer	26369024
Wohnfläche	ca. 332 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1973
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	740.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26369024 - 90556 Cadolzburg – Wachendorf, Mittelfranken

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	22.04.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	205.78 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 26369024 - 90556 Cadolzburg – Wachendorf, Mittelfranken

Die Immobilie





Objektnummer: 26369024 - 90556 Cadolzburg – Wachendorf, Mittelfranken

Die Immobilie





Objektnummer: 26369024 - 90556 Cadolzburg – Wachendorf, Mittelfranken

Die Immobilie





Objektnummer: 26369024 - 90556 Cadolzburg – Wachendorf, Mittelfranken

Die Immobilie





Objektnummer: 26369024 - 90556 Cadolzburg – Wachendorf, Mittelfranken

Die Immobilie





Objektnummer: 26369024 - 90556 Cadolzburg – Wachendorf, Mittelfranken

Die Immobilie





Objektnummer: 26369024 - 90556 Cadolzburg – Wachendorf, Mittelfranken

Die Immobilie





Objektnummer: 26369024 - 90556 Cadolzburg – Wachendorf, Mittelfranken

Die Immobilie





Objektnummer: 26369024 - 90556 Cadolzburg – Wachendorf, Mittelfranken

Die Immobilie





Objektnummer: 26369024 - 90556 Cadolzburg – Wachendorf, Mittelfranken

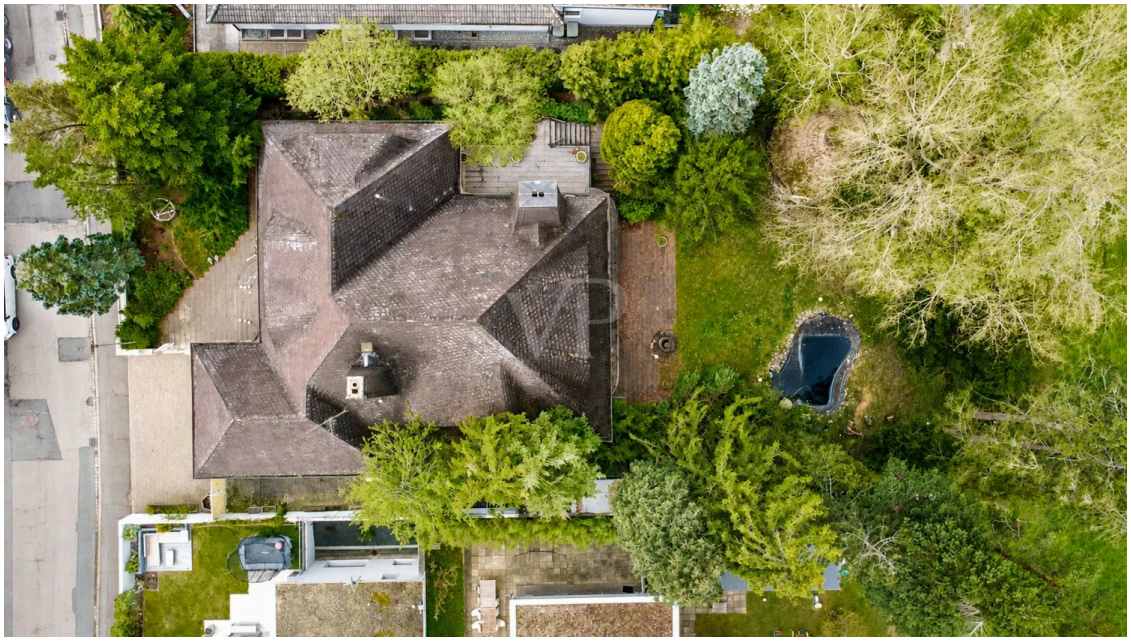
Die Immobilie

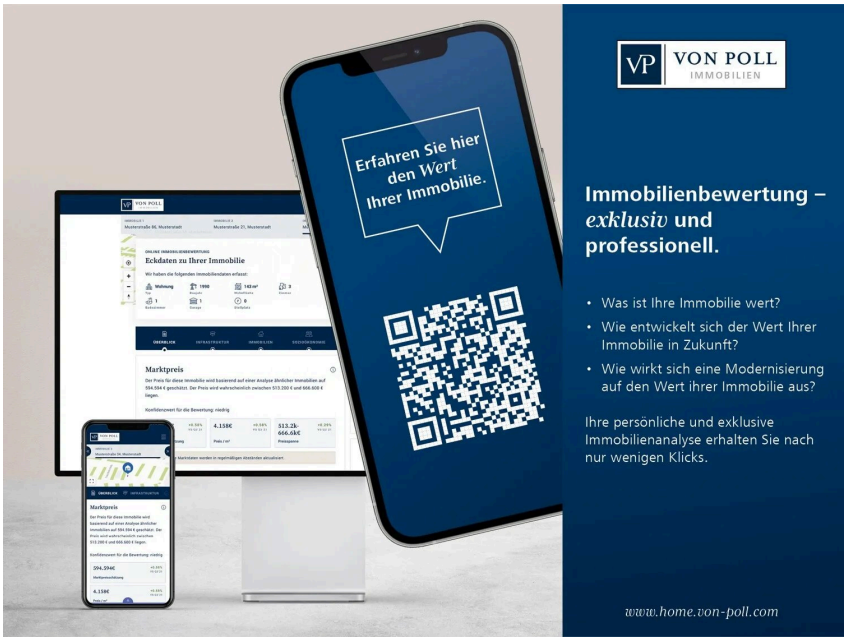




Objektnummer: 26369024 - 90556 Cadolzburg – Wachendorf, Mittelfranken

Die Immobilie





Objektnummer: 26369024 - 90556 Cadolzburg – Wachendorf, Mittelfranken

Die Immobilie





Objektnummer: 26369024 - 90556 Cadolzburg – Wachendorf, Mittelfranken

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: 26369024 - 90556 Cadolzburg – Wachendorf, Mittelfranken

Ein erster Eindruck

Hier geht´s zur 360°-Tour: https://von-poll.com/tour/fuerth/V4HE

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus ist keine Immobilie von der Stange, sondern ein Anwesen mit Charakter, Großzügigkeit und einer besonderen architektonischen Präsenz.

Bereits von außen prägen die Hanglage, die individuelle Architektur und das weitläufige Grundstück mit ca. 1.357 m² den ersten Eindruck.

Im Inneren setzt sich die Großzügigkeit konsequent fort. Weite Räume, große Fensterflächen und der Blick ins Grüne schaffen ein offenes Wohngefühl mit viel Licht und einem engen Bezug zum Außenbereich. Die besondere Architektur bietet dabei zahlreiche Möglichkeiten für eine individuelle und zeitgemäße Neugestaltung.

Mit ca. 332 m² Wohnfläche eignet sich das Haus ideal für Familien mit hohem Platzbedarf, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Auch der Außenbereich bietet besonderes Potenzial. Der großzügige Garten mit Teich und eigenem Brunnen schafft viel Privatsphäre und verschiedene Nutzungsmöglichkeiten. Ergänzt wird das Grundstück durch ein Gartenhaus mit Reetdach und Kamin.

Zur Immobilie gehören außerdem eine Doppelgarage mit angrenzenden Archiv- und Lagerflächen sowie weitere Abstellmöglichkeiten. Die Beheizung erfolgt derzeit über eine Ölheizung.

Das Anwesen weist einen deutlichen Modernisierungs- und Instandhaltungsbedarf auf. Insbesondere Elektrik, Wasserleitungen und Heizungsanlage sollten im Rahmen einer umfassenden Sanierung erneuert werden. Gleichzeitig eröffnet genau dies die Möglichkeit, die vorhandene Architektur neu zu interpretieren und das Haus technisch wie gestalterisch vollständig an heutige Wohnansprüche anzupassen.

Eine Immobilie für Käufer, die großzügige Flächen, eine besondere Architektur und viel Gestaltungsspielraum suchen und das Potenzial erkennen, aus einem außergewöhnlichen Bestand ein individuelles Zuhause mit hoher Wohnqualität zu entwickeln.

Objektnummer: 26369024 - 90556 Cadolzburg – Wachendorf, Mittelfranken

Alles zum Standort

Cadolzburg-Wachendorf verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit einer sehr guten Anbindung an Nürnberg, Fürth und die Metropolregion. Der Ortsteil steht für ein familienfreundliches Umfeld, viel Natur und eine angenehme Nachbarschaft.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte und Apotheken befinden sich in gut erreichbarer Nähe. Auch Freizeit, Sport und Erholung kommen nicht zu kurz: Die ländlich geprägte Umgebung bietet ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, Radfahren und ein aktives Familienleben.

Dank der Nähe zu Cadolzburg, Fürth und Nürnberg profitieren Bewohner von einer gelungenen Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und urbaner Erreichbarkeit.

Cadolzburg-Wachendorf ist ideal für alle, die Ruhe, Raum und Lebensqualität suchen, ohne auf eine gute Verbindung in die Stadt verzichten zu müssen.

Objektnummer: 26369024 - 90556 Cadolzburg – Wachendorf, Mittelfranken

Sonstige Angaben

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: 26369024 - 90556 Cadolzburg – Wachendorf, Mittelfranken

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com