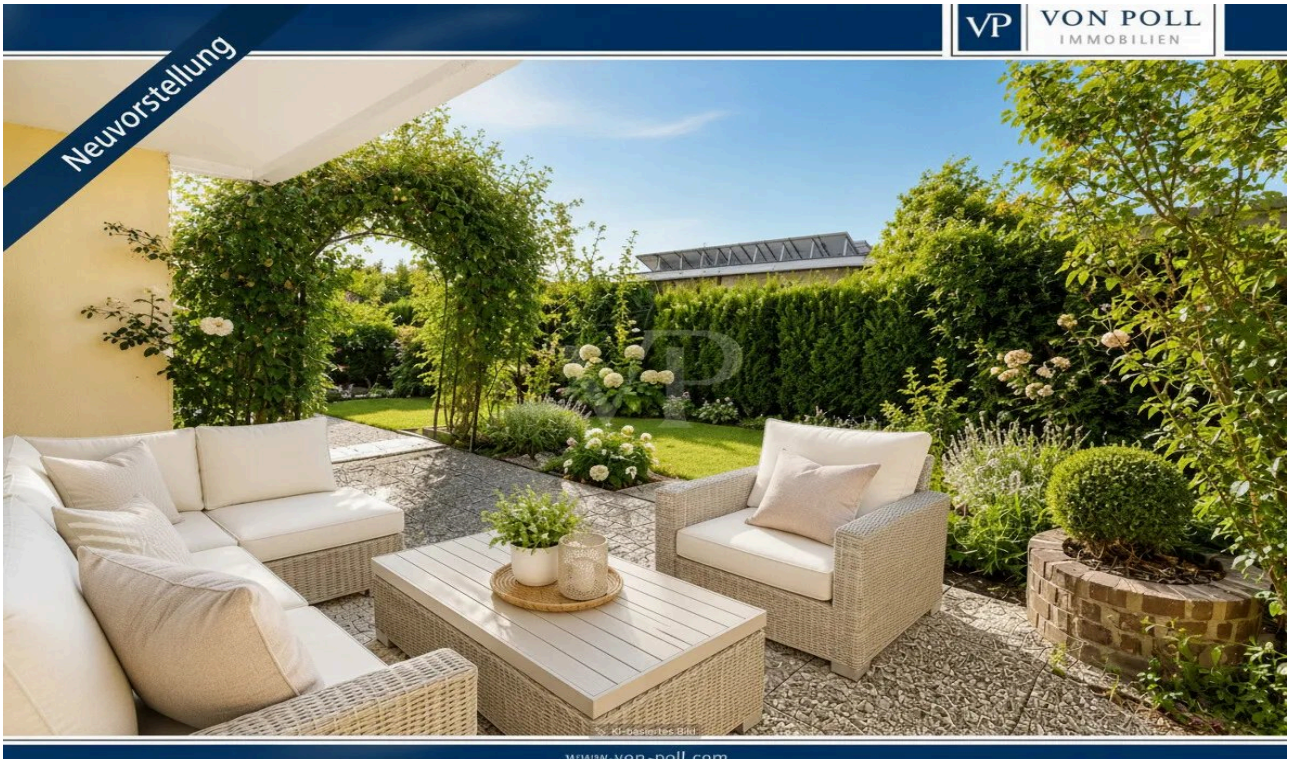
Cadolzburg – Wachendorf, Mittelfranken

VON POLL | Viel Platz, ein eigener Garten und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten

Objektnummer: 26369042



KAUFPREIS: 345.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 119.46 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26369042 - 90556 Cadolzburg – Wachendorf, Mittelfranken

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

Objektnummer: 26369042 - 90556 Cadolzburg – Wachendorf, Mittelfranken

Auf einen Blick

Objektnummer	26369042
Wohnfläche	ca. 119.46 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1973
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	345.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2008
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 60 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26369042 - 90556 Cadolzburg – Wachendorf, Mittelfranken

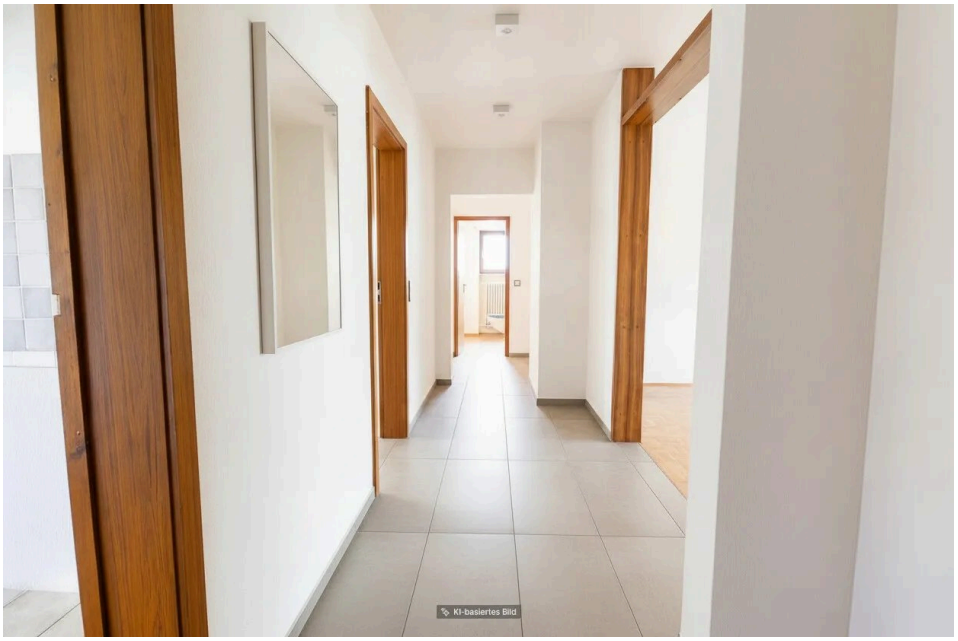
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	126.3 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	31.08.2032	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 26369042 - 90556 Cadolzburg – Wachendorf, Mittelfranken

Die Immobilie

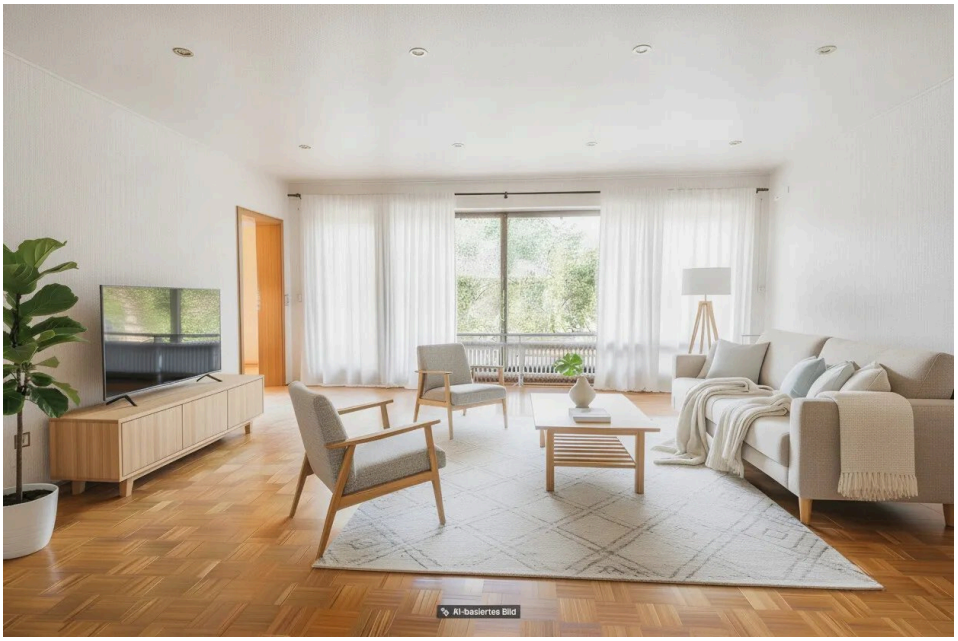




Objektnummer: 26369042 - 90556 Cadolzburg – Wachendorf, Mittelfranken

Die Immobilie





Objektnummer: 26369042 - 90556 Cadolzburg – Wachendorf, Mittelfranken

Die Immobilie





Objektnummer: 26369042 - 90556 Cadolzburg – Wachendorf, Mittelfranken

Die Immobilie





Objektnummer: 26369042 - 90556 Cadolzburg – Wachendorf, Mittelfranken

Die Immobilie





Objektnummer: 26369042 - 90556 Cadolzburg – Wachendorf, Mittelfranken

Die Immobilie





Objektnummer: 26369042 - 90556 Cadolzburg – Wachendorf, Mittelfranken

Die Immobilie





Objektnummer: 26369042 - 90556 Cadolzburg – Wachendorf, Mittelfranken

Die Immobilie





Objektnummer: 26369042 - 90556 Cadolzburg – Wachendorf, Mittelfranken

Die Immobilie

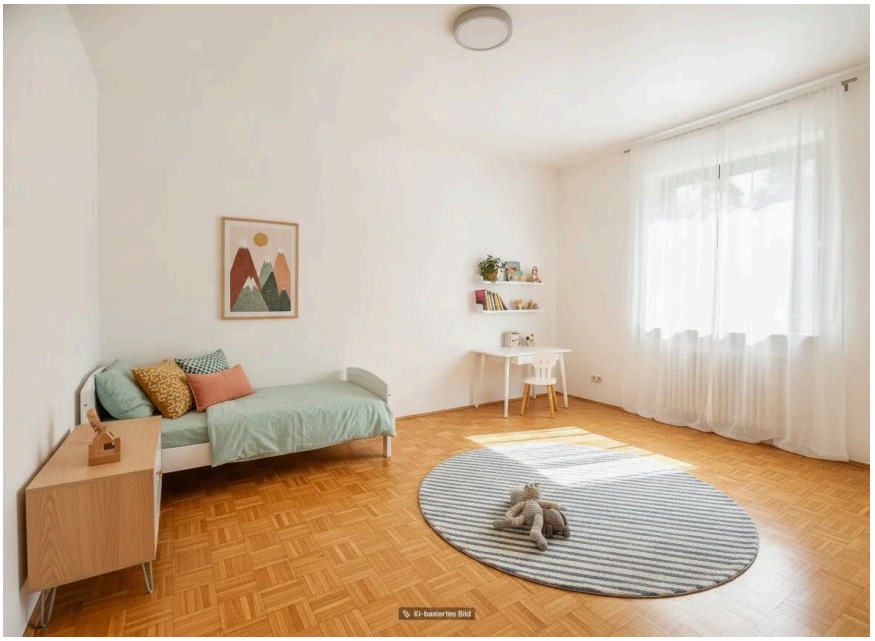




Objektnummer: 26369042 - 90556 Cadolzburg – Wachendorf, Mittelfranken

Die Immobilie

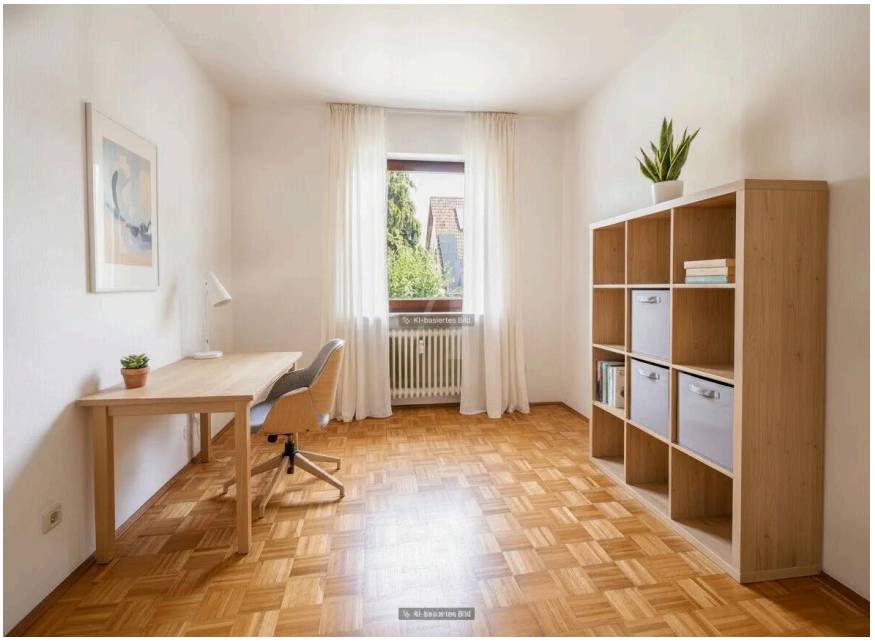




Objektnummer: 26369042 - 90556 Cadolzburg – Wachendorf, Mittelfranken

Die Immobilie





Objektnummer: 26369042 - 90556 Cadolzburg – Wachendorf, Mittelfranken

Die Immobilie





Objektnummer: 26369042 - 90556 Cadolzburg – Wachendorf, Mittelfranken

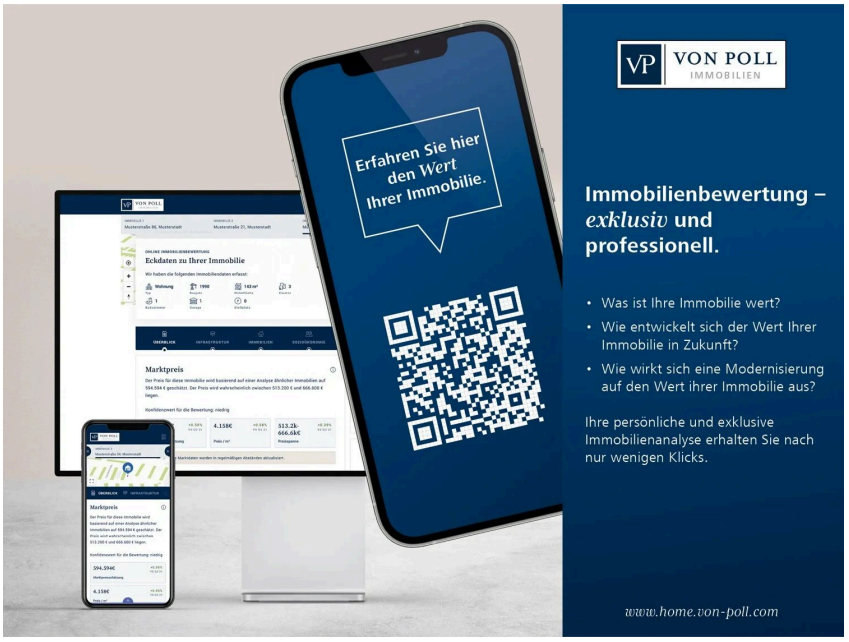
Die Immobilie





Objektnummer: 26369042 - 90556 Cadolzburg – Wachendorf, Mittelfranken

Die Immobilie





Objektnummer: 26369042 - 90556 Cadolzburg – Wachendorf, Mittelfranken

Die Immobilie



Objektnummer: 26369042 - 90556 Cadolzburg – Wachendorf, Mittelfranken

Grundrisse




Garten
Garten
Terrasse
Schlafzimmer
Wohnzimmer
Bad
Flur
Flur
Flur
Treppenhaus
Kinderzimmer
Arbeitszimmer
Küche



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: 26369042 - 90556 Cadolzburg – Wachendorf, Mittelfranken

Ein erster Eindruck

Hier geht es zur 360° Tour: https://von-poll.com/tour/fuerth/WwSH

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung verfügt über rund 115 m² Wohnfläche und bietet eine sehr gute Grundlage für eine umfassende Modernisierung und zeitgemäße Neugestaltung.

Besonders interessant ist das Potenzial der bestehenden Raumaufteilung. Im Zuge einer Grundrissänderung lässt sich ein moderner, großzügiger Wohnbereich schaffen. Denkbar wäre beispielsweise, die Küche in das derzeitige Schlafzimmer zu verlegen und die Wand zum angrenzenden Wohnzimmer zu öffnen. Dadurch könnte ein außergewöhnlich großer, offener Wohn-, Ess- und Kochbereich entstehen, der heutigen Wohnansprüchen entspricht und der Wohnung ein völlig neues Raumgefühl verleiht.

Auch die beiden unmittelbar nebeneinanderliegenden Badezimmer bieten interessante Gestaltungsmöglichkeiten. Im Rahmen einer Sanierung könnten diese zusammengelegt und zu einem großzügigen, modernen Bad umgestaltet werden. Sämtliche Grundrissänderungen sind selbstverständlich vorbehaltlich der technischen, statischen und gegebenenfalls gemeinschaftsrechtlichen Prüfung zu betrachten.

Der vorhandene Stäbchenparkettboden bietet ebenfalls Potenzial und kann durch Abschleifen und Neuversiegeln wieder aufgearbeitet werden. Die Elektrik sollte modernisiert werden. Auch die bestehenden Badezimmer entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard und bieten entsprechendes Erneuerungspotenzial.

Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung. Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2008 erneuert. Das Dach der Wohnanlage wurde 2025 überholt.

Ein weiterer wesentlicher Pluspunkt ist die großzügige Terrasse mit dem unmittelbar angrenzenden Gartenbereich von ca. 60 m². Der Garten ist der Wohnung über ein Sondernutzungsrecht exklusiv zugeordnet und steht damit ausschließlich dem Nutzer dieser Wohnung zur Verfügung. Die vorhandene Bepflanzung sorgt bereits für einen guten Sichtschutz und bietet eine attraktive Grundlage für eine individuelle Gartengestaltung.

Die Wohnung ist über wenige Stufen im Außenbereich sowie im Treppenhaus erreichbar. Ein vollständig barrierefreier Zugang ist daher nicht gegeben.

Zur Wohnung gehören außerdem eine Garage sowie ein großer Kellerraum mit Strom- und Lichtanschluss. Der Waschmaschinenplatz befindet sich im Keller. Ein

Fahrradraum steht der Hausgemeinschaft zur Verfügung.

Die Wohnung befindet sich in einer kleinen Wohnungseigentümergemeinschaft mit insgesamt sechs Einheiten. Die Rücklagen der WEG beliefen sich zum 31.12.2025 auf ca. 20.000 €. Der rechnerisch auf die Wohnung entfallende Anteil beträgt rund 3.700 €.

Die Kombination aus großzügiger Wohnfläche, exklusiv zugeordnetem Garten, vorhandener Substanz und den vielfältigen Möglichkeiten einer modernen Grundrissgestaltung bietet ideale Voraussetzungen, die Wohnung nach den eigenen Vorstellungen neu zu gestalten.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Unterlagen zur Verfügung und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26369042 - 90556 Cadolzburg – Wachendorf, Mittelfranken

Alles zum Standort

Cadolzburg zählt zu den gefragten Wohnlagen im Landkreis Fürth und überzeugt durch die gelungene Verbindung aus naturnahem Wohnen und einer hervorragenden Anbindung an die Metropolregion Nürnberg. Die charmante Marktgemeinde verbindet historischen Charakter mit einer modernen Infrastruktur und bietet eine hohe Lebensqualität für Menschen in unterschiedlichsten Lebensphasen.

Das Ortsbild ist geprägt von einer angenehmen Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern, kleineren Mehrfamilienhäusern und viel Grün. Ruhige Wohngebiete, gepflegte Nachbarschaften und zahlreiche Naherholungsmöglichkeiten schaffen ein attraktives Umfeld für Familien, Paare und Singles gleichermaßen. Gleichzeitig macht die kontinuierlich nachgefragte Wohnlage Cadolzburg auch für Kapitalanleger interessant.

Die Infrastruktur lässt kaum Wünsche offen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen sowie medizinische Versorgungseinrichtungen sind bequem erreichbar und sorgen für kurze Wege im Alltag. Darüber hinaus bietet Cadolzburg ein vielfältiges Freizeitangebot mit Sport- und Erholungsmöglichkeiten sowie zahlreichen Rad- und Wanderwegen in der reizvollen Umgebung.

Auch verkehrstechnisch ist der Standort hervorragend angebunden. Der öffentliche Nahverkehr ermöglicht eine komfortable Verbindung in die umliegenden Städte, während die gute Erreichbarkeit der Bundesstraßen und Autobahnen Pendlern kurze Wege nach Fürth, Nürnberg und Erlangen bietet.

Cadolzburg vereint die Ruhe einer naturnahen Wohnlage mit den Vorteilen einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur. Ob als Zuhause für Familien, als Wohnort für Paare und Singles oder als attraktive Investition – die Marktgemeinde bietet beste Voraussetzungen für langfristige Lebensqualität und nachhaltige Wertbeständigkeit.

Objektnummer: 26369042 - 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: 26369042 - 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