Fürth – Ronhof

VON POLL | Wo Kinder ein Zuhause finden und Ihre Familiengeschichte beginnt

Objektnummer: 26369051



KAUFPREIS: 530.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150.39 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 261 m²

Objektnummer: 26369051 - 90765 Fürth – Ronhof

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

Objektnummer: 26369051 - 90765 Fürth – Ronhof

Auf einen Blick

Objektnummer	26369051
Wohnfläche	ca. 150.39 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1952
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	530.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 26369051 - 90765 Fürth – Ronhof

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	13.09.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	206.69 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1952

Objektnummer: 26369051 - 90765 Fürth – Ronhof

Die Immobilie





Objektnummer: 26369051 - 90765 Fürth – Ronhof

Die Immobilie





Objektnummer: 26369051 - 90765 Fürth – Ronhof

Die Immobilie





Objektnummer: 26369051 - 90765 Fürth – Ronhof

Die Immobilie





Objektnummer: 26369051 - 90765 Fürth – Ronhof

Die Immobilie





Objektnummer: 26369051 - 90765 Fürth – Ronhof

Die Immobilie

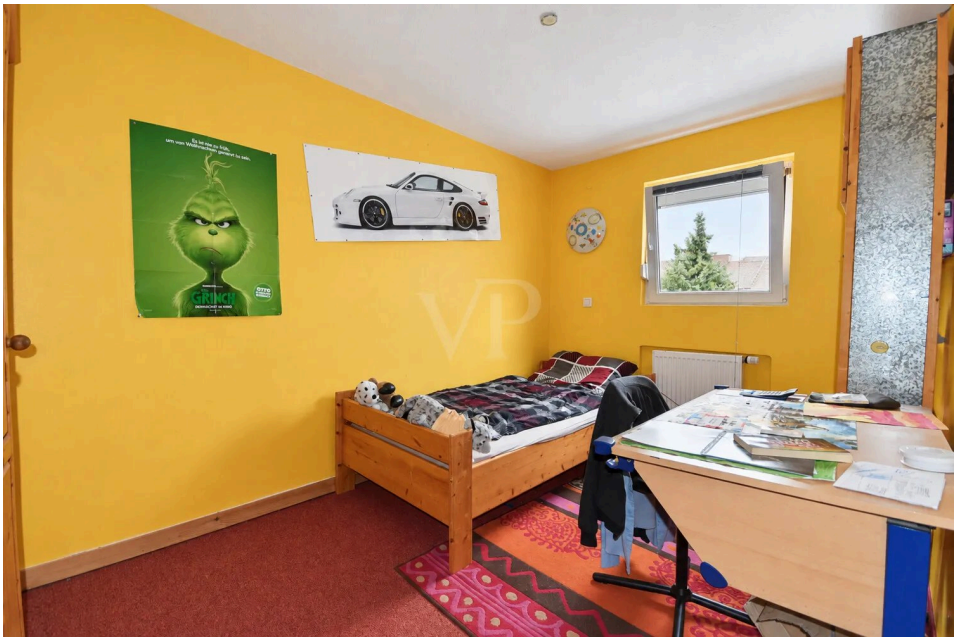




Objektnummer: 26369051 - 90765 Fürth – Ronhof

Die Immobilie





Objektnummer: 26369051 - 90765 Fürth – Ronhof

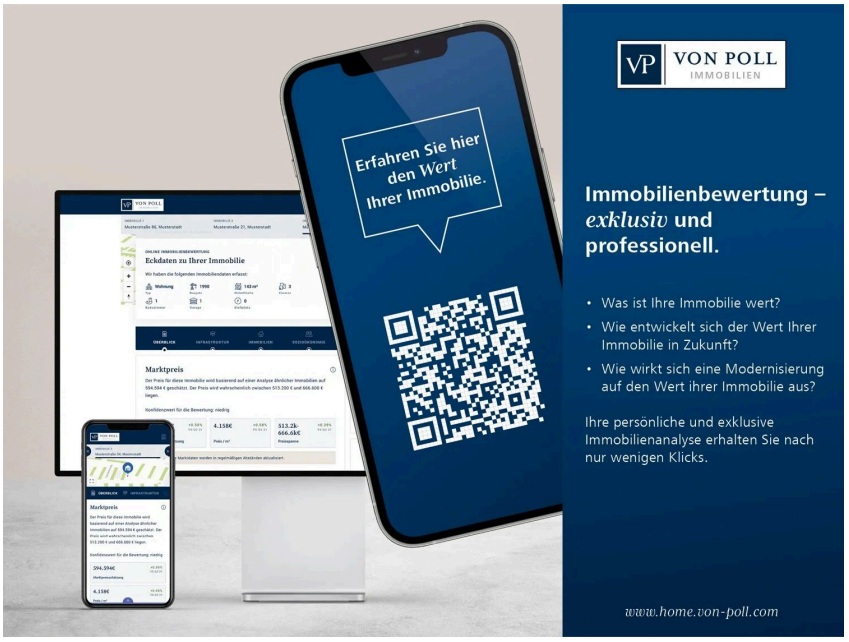
Die Immobilie





Objektnummer: 26369051 - 90765 Fürth – Ronhof

Die Immobilie





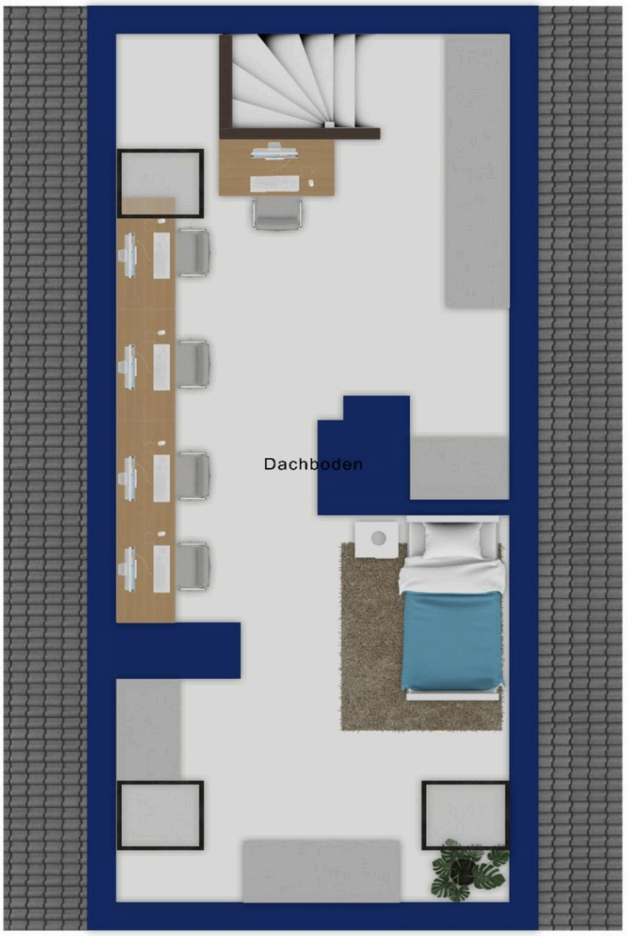
Objektnummer: 26369051 - 90765 Fürth – Ronhof

Grundrisse




Flur
Wohnzimmer
Gästezimmer
Badezimmer
Küche
Eingang


Treppe
Flur
Schlafzimmer
Kinderzimmer
Badezimmer
Schlafzimmer
Kinderzimmer


Dachboden



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: 26369051 - 90765 Fürth – Ronhof

Ein erster Eindruck

Hier geht´s zur 360°-Tour: https://von-poll.com/tour/fuerth/K54u

Dieses Haus ist kein gewöhnliches Reihenhaus. Es ist ein Ort mit Geschichte, an dem über viele Jahre zahlreiche Kinder Geborgenheit, Gemeinschaft und ein Zuhause gefunden haben. Noch heute ist diese besondere Vergangenheit spürbar: Wer die Räume betritt, erlebt eine Atmosphäre voller Wärme, Herzlichkeit und Leben.

Das ursprünglich im Jahr 1952 als Doppelhaushälfte errichtete Gebäude wurde durch den späteren Anbau eines weiteren Hauses zum Reihenhaus. Dennoch unterscheidet es sich deutlich vom klassischen Reihenhaus und überrascht mit einem individuellen Charakter sowie einem großzügigen Raumangebot.

Auf rund 150 m² Wohnfläche verteilen sich sieben Zimmer über drei Wohnebenen. Eine große Küche mit angrenzendem Essbereich bildet den kommunikativen Mittelpunkt des Hauses und bietet viel Platz für gemeinsame Mahlzeiten und lebendiges Familienleben. Zwei Bäder sorgen auch bei mehreren Bewohnern für Komfort im Alltag.

Über die Terrasse gelangen Sie in den geschützten Garten mit praktischem Schuppen. Hier finden Kinder Platz zum Spielen, während Erwachsene entspannte Stunden im Freien genießen können. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Keller mit zwei weiteren Räumen, die vielseitige Nutzungs- und Stauraummöglichkeiten eröffnen.

Laut Grundbuch ist das Gebäude in zwei Wohneinheiten aufgeteilt. Aufgrund seiner Raumstruktur und der miteinander verbundenen Ebenen eignet es sich jedoch besonders als großzügiges Zuhause für eine große Familie, mehrere Generationen oder Menschen mit einem besonderen Platzbedarf.

Die Immobilie wurde regelmäßig instand gehalten und in wesentlichen Bereichen modernisiert. Im Jahr 2000 erfolgten der Dachausbau einschließlich Dachdämmung sowie die Erneuerung der Fenster und Bäder. Die Gasheizung wurde 2023 eingebaut und ist nach vorliegenden Angaben für eine spätere Nutzung mit Wasserstoff vorbereitet.

Dieses Haus möchte nicht auf einen bestimmten Lebensentwurf festgelegt werden. Es bietet Raum für Familie, Gemeinschaft, Rückzug und neue Ideen. Ein Zuhause mit Seele und einer außergewöhnlichen Vergangenheit, das nun bereit ist, seine Geschichte mit neuen Bewohnern fortzuschreiben.

Objektnummer: 26369051 - 90765 Fürth – Ronhof

Ausstattung und Details

Renovierungen:
- 2000: Fenster
- 2000: Dach
- 2000: Bäder und WC´s
- 2007: Anbau neuer Eingnagsbereich
- 2023: Heizung

Objektnummer: 26369051 - 90765 Fürth – Ronhof

Alles zum Standort

Ronhof zählt zu den beliebten Wohnlagen und bietet Familien ein ruhiges, gewachsenes Umfeld mit angenehmer Nachbarschaft. Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Einrichtungen sind gut erreichbar und erleichtern den Alltag.

Zahlreiche Sport- und Freizeitangebote sowie nahe gelegene Grünflächen schaffen ideale Möglichkeiten für gemeinsame Aktivitäten und Erholung. Gleichzeitig sorgen die gute Verkehrsanbindung und die schnelle Erreichbarkeit der Fürther Innenstadt sowie Nürnbergs und Erlangens für hohe Flexibilität.

Damit verbindet Ronhof auf ideale Weise familienfreundliches Wohnen, eine gute Infrastruktur und die Nähe zur Metropolregion.

Objektnummer: 26369051 - 90765 Fürth – Ronhof

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: 26369051 - 90765 Fürth – Ronhof

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