

Fürth

# Ein Ensemble der Extraklasse!

Objektnummer: 24133782



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

KAUFPREIS: 930.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 269 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.013 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24133782 - 64658 Fürth

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

Objektnummer: 24133782 - 64658 Fürth

## Auf einen Blick

Objektnummer	24133782	Kaufpreis	930.000 EUR
Wohnfläche	ca. 269 m <sup>2</sup>	Haustyp	Zweifamilienhaus
Zimmer	8	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2004
Badezimmer	3	Zustand der Immobilie	modernisiert
Baujahr	1979	Bauweise	Massiv
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24133782 - 64658 Fürth

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.



Objektnummer: 24133782 - 64658 Fürth

## Die Immobilie



Objektnummer: 24133782 - 64658 Fürth

## Die Immobilie





Objektnummer: 24133782 - 64658 Fürth

## Die Immobilie



Objektnummer: 24133782 - 64658 Fürth

## Die Immobilie





Objektnummer: 24133782 - 64658 Fürth

## Die Immobilie



Objektnummer: 24133782 - 64658 Fürth

## Die Immobilie





Objektnummer: 24133782 - 64658 Fürth

## Die Immobilie





Objektnummer: 24133782 - 64658 Fürth

## Die Immobilie





Objektnummer: 24133782 - 64658 Fürth

## Die Immobilie





Objektnummer: 24133782 - 64658 Fürth

## Die Immobilie





Objektnummer: 24133782 - 64658 Fürth

## Die Immobilie



Objektnummer: 24133782 - 64658 Fürth

## Die Immobilie



Objektnummer: 24133782 - 64658 Fürth

## Ein erster Eindruck

Am Rande von Fürth, in leichter Hanglage mit schönem Blick über die Stadt und in die Odenwälder Berge, steht das Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung und einem historischen Fachwerkhaus auf einem großen Grundstück. Die Immobilie aus dem Jahr 1979 wurde 2004 renoviert. Heizung, Heizkörper, Fenster und Küche, wurden erneuert. Das Haus befindet sich in einem einzugsbereiten Zustand. Lediglich die Einliegerwohnung bedarf einer Renovierung. Über eine große Zufahrt erreichen Sie das Haus. Bedingt durch die Hanglage führen mehrere Stufen nach oben zum Erdgeschoss. Eine geflieste, große und überdachte Terrasse befindet sich vor dem Hauseingang. Das Erdgeschoss ist komplett neu renoviert. Eine helle Diele führt sternförmig in die Räume. Die geräumige, neue Küche ist unbenutzt und offen zum Wohn- und Essbereich. Im Wohnzimmer gibt es viele Fenster und einen direkten Zugang zum Balkon mit Blick in den Garten. Ein Schlafzimmer und ein Kinderzimmer sowie ein Badezimmer komplettieren diese Etage. Das gemütliche Dachgeschoss hat den gleichen Grundriss wie das Erdgeschoss, ist jedoch durch die Dachschrägen kleiner bemessen. Auch hier gibt es eine schöne Balkon-Terrasse mit herrlichem Blick. Die Einliegerwohnung hat, bedingt durch die Hanglage, helle Räume und einen Zugang zum Garten. Eine separate Küche, ein Wohn- und Esszimmer, ein Schlafzimmer und ein Badezimmer bilden diese geschlossene Wohneinheit. Zwei Kellerräume und zwei Garagen befinden sich ebenfalls auf dieser Ebene. Rund um die Immobilien ist die Gartenfläche terrassiert und bietet verschiedene Nutzungsmöglichkeiten an. Das Haus bietet sich für die große, Generationsübergreifende Familie, oder als Kapitalanlage zur Vermietung an. Der Energieausweis wird zur Zeit erstellt. Ein weiteres Highlight ist das alte Fachwerkhaus Baujahr um 1700, das auf dem vorderen Teil des Grundstücks steht und erwartungsvoll aus dem Dornröschenschlaf geweckt werden möchte. Nach einer Komplettsanierung könnte es wieder in altem Glanz erstrahlen. Das Fachwerkhaus kann aber, sollte es nicht saniert werden, im jetzigen Zustand belassen werden.

Objektnummer: 24133782 - 64658 Fürth

## Ausstattung und Details

Hochwertige Fliesen \*  
Holzböden \*  
Helle Holzdecken \*  
Neues Badezimmer \*  
Große Balkon-Terrassen \*  
Doppeltverglaste Fenster \*  
Überdachte Eingangsterrasse \*  
Zwei Garagen \*  
Öl-Heizung \*

Objektnummer: 24133782 - 64658 Fürth

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Fürth liegt malerisch eingebettet an der Weschnitz im vorderen Odenwald, ist staatlich anerkannter Erholungsort und umgeben vom Geo-Naturpark Bergstraße-Odenwald. Von hier aus lassen sich wunderschöne Spaziergänge auf dem Kunstwanderweg nach Lindenfels oder ausgedehnte Wanderungen in den Odenwald unternehmen. Fürth bietet zudem herrliche Ausflugsziele, wie den interessanten Bergtierpark (im Ortsteil Erlenbach) der Bergtiere aus fünf verschiedenen Kontinenten beherbergt und beliebtes Ausflugsziel bei Jung und Alt ist. Fürth selbst verfügt über eine sehr gute Infrastruktur und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Kindergärten, Grundschulen, Bäcker, Metzger, sowie Supermärkte befinden sich vor Ort und sind in wenigen Minuten mit dem Pkw erreichbar. Für sportliche Aktivitäten ist ebenfalls gesorgt einmal durch das Sportstadion, der Skateranlage, sowie dem großen Freischwimmbad. Aber auch Mountain Biker kommen hier voll auf Ihre Kosten.



Objektnummer: 24133782 - 64658 Fürth

## 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: 24133782 - 64658 Fürth

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Margot-Elaine Wolf-Schneider

---

Promenadenstraße 16 Bensheim

E-Mail: [bensheim@von-poll.com](mailto:bensheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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