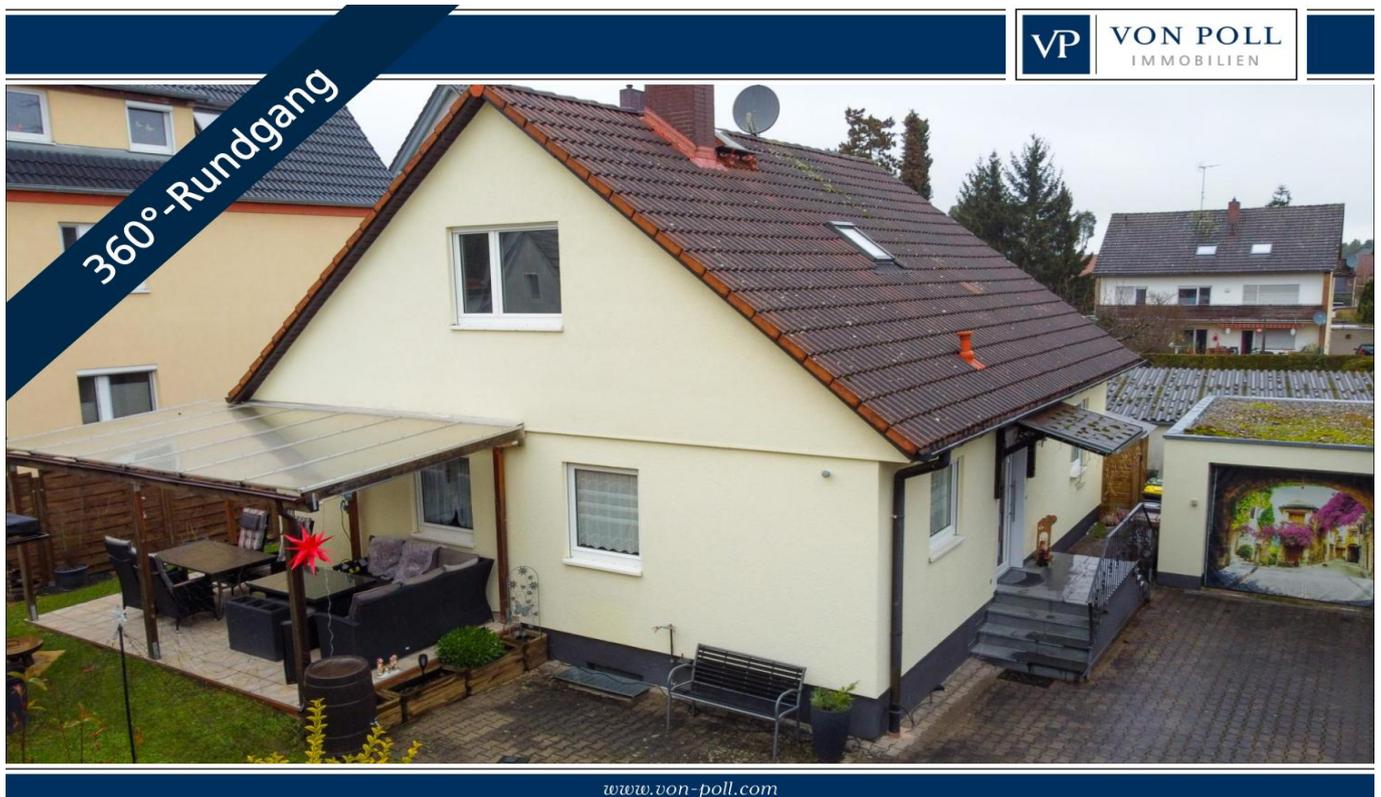


Cadolzburg / Wachendorf – Wachendorf, Mittelfranken

# VON POLL | Familienfreundliches Einfamilienhaus zum Wohlfühlen

CODE DU BIEN: 24369047



PRIX D'ACHAT: 470.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 111,15 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 387 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24369047 - 90556 Cadolzburg / Wachendorf – Wachendorf, Mittelfranken

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24369047 - 90556 Cadolzburg / Wachendorf – Wachendorf, Mittelfranken

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24369047	Prix d'achat	470.000 EUR
Surface habitable	ca. 111,15 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	5	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	4	Technique de construction	Composants préfabriqués
Salles de bains	2	Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine
Année de construction	1990		
Place de stationnement	1 x Garage		

CODE DU BIEN: 24369047 - 90556 Cadolzburg / Wachendorf – Wachendorf, Mittelfranken

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	137.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	07.10.2034	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1990

CODE DU BIEN: 24369047 - 90556 Cadolzburg / Wachendorf – Wachendorf, Mittelfranken

## La propriété



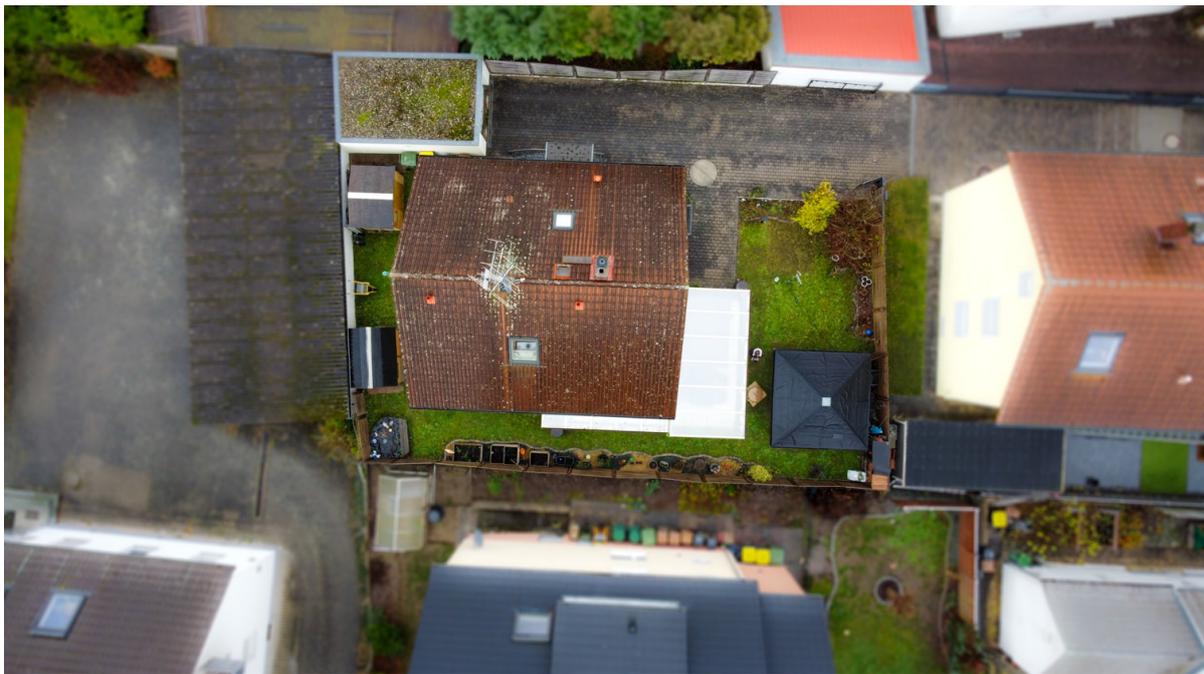
CODE DU BIEN: 24369047 - 90556 Cadolzburg / Wachendorf – Wachendorf, Mittelfranken

## La propriété



CODE DU BIEN: 24369047 - 90556 Cadolzburg / Wachendorf – Wachendorf, Mittelfranken

## La propriété



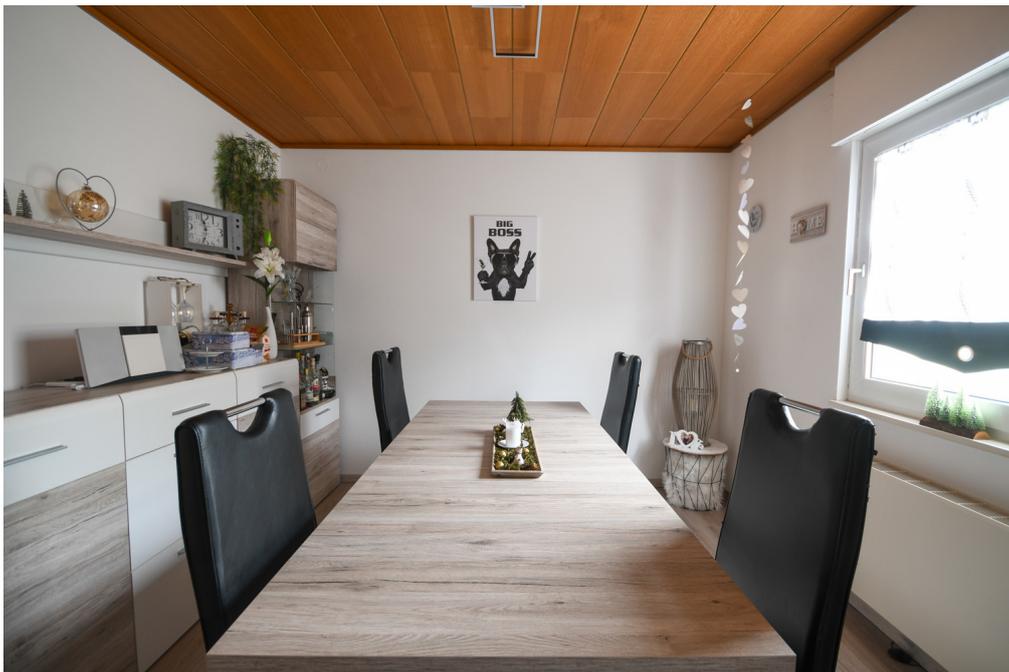
CODE DU BIEN: 24369047 - 90556 Cadolzburg / Wachendorf – Wachendorf, Mittelfranken

## La propriété



CODE DU BIEN: 24369047 - 90556 Cadolzburg / Wachendorf – Wachendorf, Mittelfranken

## La propriété



CODE DU BIEN: 24369047 - 90556 Cadolzburg / Wachendorf – Wachendorf, Mittelfranken

## La propriété



CODE DU BIEN: 24369047 - 90556 Cadolzburg / Wachendorf – Wachendorf, Mittelfranken

## La propriété



CODE DU BIEN: 24369047 - 90556 Cadolzburg / Wachendorf – Wachendorf, Mittelfranken

## La propriété



CODE DU BIEN: 24369047 - 90556 Cadolzburg / Wachendorf – Wachendorf, Mittelfranken

## La propriété



CODE DU BIEN: 24369047 - 90556 Cadolzburg / Wachendorf – Wachendorf, Mittelfranken

## La propriété

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

**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)

CODE DU BIEN: 24369047 - 90556 Cadolzburg / Wachendorf – Wachendorf, Mittelfranken

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Jürgen Maringer  
Geschäftsstelleninhaber



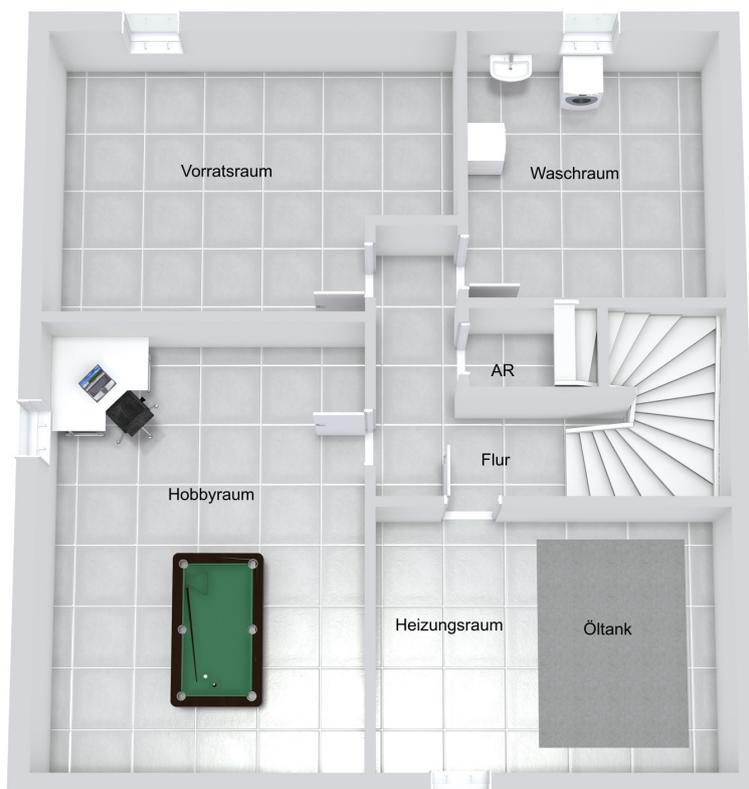
Sarah Eckert  
Immobilienberaterin

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.

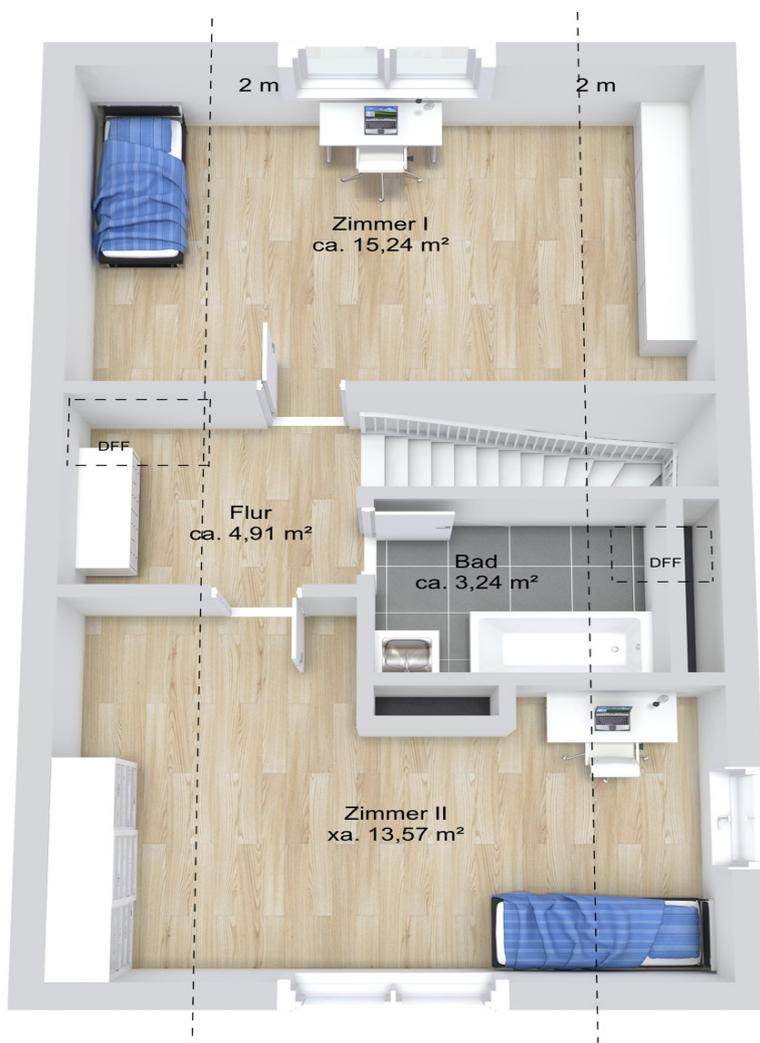
[www.von-poll.com/fuerth](http://www.von-poll.com/fuerth)

CODE DU BIEN: 24369047 - 90556 Cadolzburg / Wachendorf – Wachendorf, Mittelfranken

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24369047 - 90556 Cadolzburg / Wachendorf – Wachendorf, Mittelfranken

## Une première impression

Hier gelangen Sie zur 360°-Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/Fp2r> Dieses freistehende Einfamilienhaus, ein Fertighaus der renommierten Firma OKAL aus dem Jahr 1990, bietet Familien ein liebevolles Zuhause mit durchdachter Raumaufteilung über zwei Etagen und zusätzlichem Platz im Keller. Im Erdgeschoss lädt die moderne Küche von 2018 mit ihrer gemütlichen Sitztheke zum gemeinsamen Kochen ein. Das separate Esszimmer ist der ideale Ort für gesellige Mahlzeiten. Das Wohnzimmer bietet Zugang zur sonnigen Terrasse und verbindet harmonisch den Innen- mit dem Außenbereich. Ein behagliches Schlafzimmer und ein zeitgemäßes Duschbad runden das Raumangebot auf dieser Ebene ab. Im Obergeschoss erwarten Sie zwei großzügige (Kinder-)Zimmer, die Raum für Träume und Abenteuer bieten. Ein weiteres Bad mit Badewanne sorgt für zusätzlichen Komfort. Der beheizte Hobbyraum im Keller bietet vielfältige Möglichkeiten für Hobbys oder als kreativer Rückzugsort. Der liebevoll angelegte Garten mit seinem charmanten Grillhäuschen ist ein Paradies für gesellige Stunden und unvergessliche Momente im Freien. Eine Einzelgarage sorgt für einen sicheren Platz für Ihr Fahrzeug. Ende 2021 wurde der Keller nach einem Starkregenereignis überflutet. Die Schäden wurden professionell behoben, und die Pumpe in der Hebeanlage mit Warnsystem wurde erneuert, um zukünftigen Vorfällen vorzubeugen. Das Haus wird ab März 2025 bezugsfrei und wurde seit seiner Errichtung stets mit Sorgfalt instand gehalten und in den vergangenen Jahren mehrfach modernisiert. Es wartet darauf, einer neuen Familie ein liebevolles Zuhause zu bieten, in dem sie ihre eigenen Geschichten schreiben kann.

CODE DU BIEN: 24369047 - 90556 Cadolzburg / Wachendorf – Wachendorf, Mittelfranken

## Détails des commodités

- moderne Einbauküche (im Preis inkludiert)
  - separate elektrische Absicherung von Garten sowie Hebeanlage
  - Einzelgarage mit elektr. Garagentor
  - überdachte Terrasse
  - Grillhäuschen
  - vollunterkellert
- Renovierungen/Sanierungen:
- Heizung 2007 komplett erneuert, 2024 überholt
  - zwei Dachflächenfenster 2022
  - Sicherungskasten 2022
  - Pumpe in Hebeanlage 2022
  - Kelleranstrich + teilw. Kellertüren 2022
  - Dachluke 2021
  - Bad 1. OG 2020
  - Fassadenanstrich Haus + Garage 2020
  - EBK + Boden und Decke in der Küche 2018
  - Haustür 2018
  - Treppenbelag Außentreppe 2018
  - Terrasse Fliesen + Dach 2017
  - Warmwasserzirkulation 2016
  - alle elektr. Rollos 2016
  - Bodenbelag im EG ab 2016
  - Öltank 2014

**CODE DU BIEN: 24369047 - 90556 Cadolzburg / Wachendorf – Wachendorf, Mittelfranken**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in einer familienfreundlichen Wohngegend in Cadolzburg-Wachendorf. Einkaufsmöglichkeiten wie EDEKA und Lidl sind innerhalb von ca. 2 km erreichbar, was kurzen Wegen für den täglichen Bedarf entspricht. Bildungseinrichtungen wie die Grundschule und Mittelschule Cadolzburg sowie Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß oder mit dem Auto erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die nahegelegene Bushaltestelle (ca. 200 m) und den Bahnhof Egersdorf (ca. 635 m) gewährleistet, die schnelle Verbindungen nach Fürth und Nürnberg bieten. Insgesamt bietet diese Lage eine ideale Kombination aus Nähe zu wichtigen Einrichtungen und guter Verkehrsanbindung.

CODE DU BIEN: 24369047 - 90556 Cadolzburg / Wachendorf – Wachendorf, Mittelfranken

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 137.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

CODE DU BIEN: 24369047 - 90556 Cadolzburg / Wachendorf – Wachendorf, Mittelfranken

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)