

Seukendorf – Seukendorf

# VON POLL | Großzügiges Wohnhaus mit vielseitigem Potenzial und idyllischer Lage am Feldrand

CODE DU BIEN: 25369005

360°-Rundgang



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

PRIX D'ACHAT: 715.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 236 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 628 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25369005 - 90556 Seukendorf – Seukendorf

- 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: 25369005 - 90556 Seukendorf – Seukendorf

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25369005
Surface habitable	ca. 236 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1980
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x Garage

Prix d'achat	715.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25369005 - 90556 Seukendorf – Seukendorf

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	90.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	17.09.2031	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1980

CODE DU BIEN: 25369005 - 90556 Seukendorf – Seukendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369005 - 90556 Seukendorf – Seukendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369005 - 90556 Seukendorf – Seukendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369005 - 90556 Seukendorf – Seukendorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 25369005 - 90556 Seukendorf – Seukendorf

## La propriété



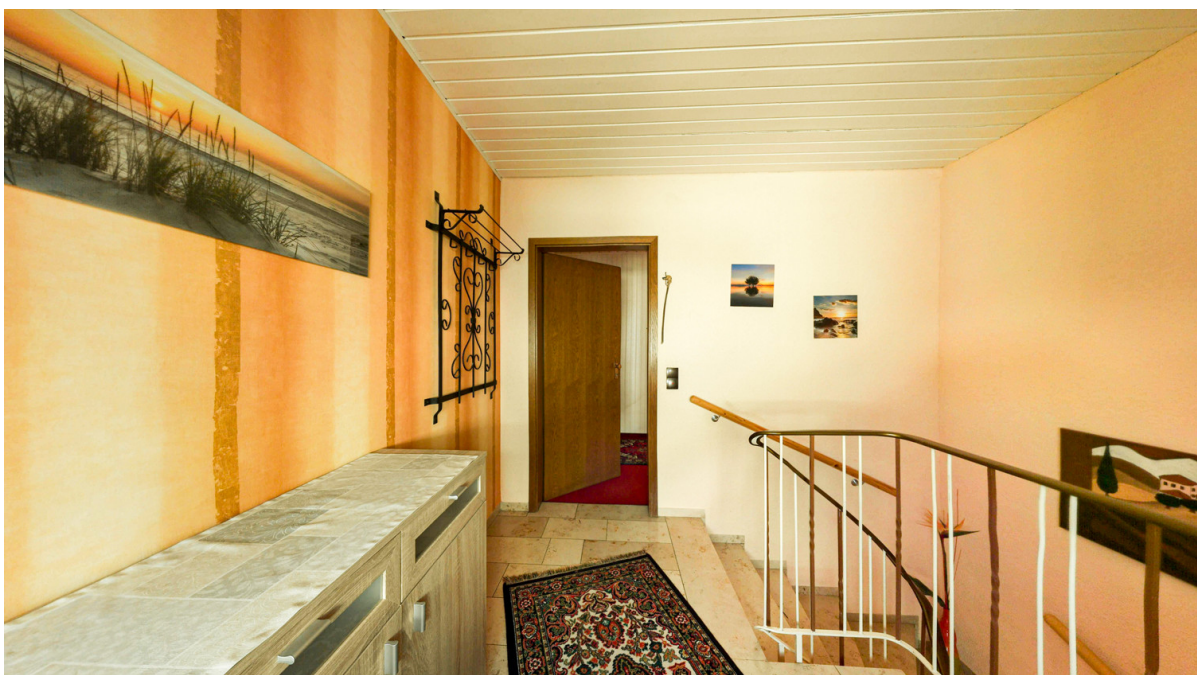
CODE DU BIEN: 25369005 - 90556 Seukendorf – Seukendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369005 - 90556 Seukendorf – Seukendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369005 - 90556 Seukendorf – Seukendorf

## La propriété



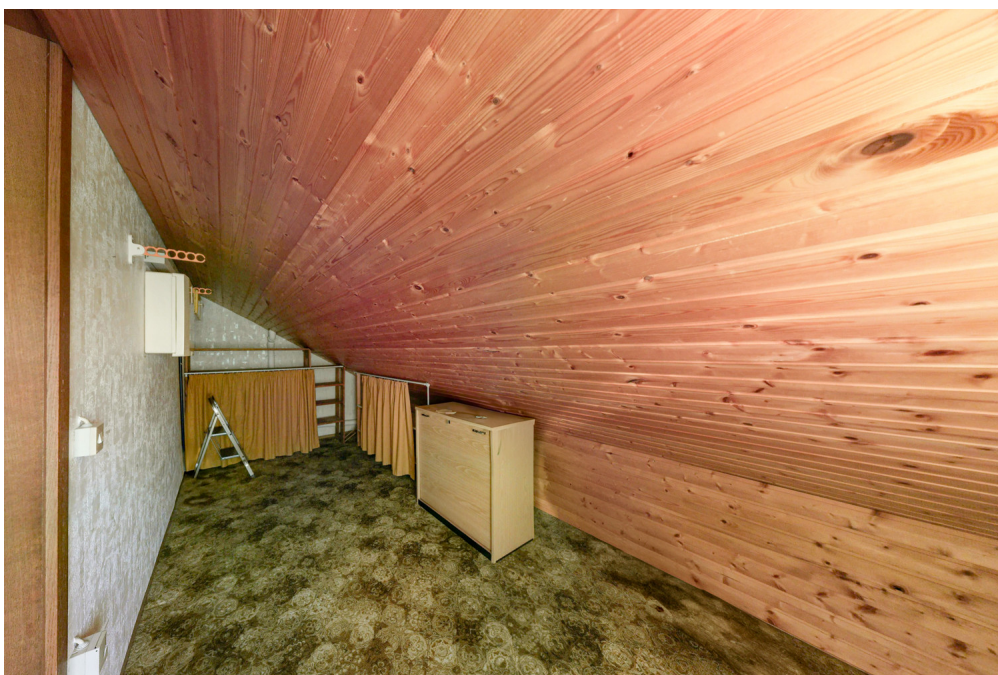
CODE DU BIEN: 25369005 - 90556 Seukendorf – Seukendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369005 - 90556 Seukendorf – Seukendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369005 - 90556 Seukendorf – Seukendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369005 - 90556 Seukendorf – Seukendorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 25369005 - 90556 Seukendorf – Seukendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369005 - 90556 Seukendorf – Seukendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369005 - 90556 Seukendorf – Seukendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369005 - 90556 Seukendorf – Seukendorf

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL  
IMMOBILIEN





**Jürgen Maringer**  
Geschäftsstelleninhaber



**Beatrix Zuber**  
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



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

CODE DU BIEN: 25369005 - 90556 Seukendorf – Seukendorf

## 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)

CODE DU BIEN: 25369005 - 90556 Seukendorf – Seukendorf

## 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: 25369005 - 90556 Seukendorf – Seukendorf**

## Une première impression

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause – mit der Virtuellen 360°-Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/6oAN> Dieses großzügige Ein- Zweifamilienhaus mit ca. 236 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet viel Platz für die ganze Familie und lässt sich flexibel an Ihre Bedürfnisse anpassen. Das Haus ist vollunterkellert und umfasst modernisierte sowie sanierte Bereiche, die den Wohnkomfort erhöhen. Der durchdachte Grundriss bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten und schafft Raum für ein gemeinsames Familienleben. Der Eingang des Hauses ist über eine Treppe erreichbar und führt ins Erdgeschoss, das mit einer durchdachten Raumaufteilung überzeugt. Es umfasst ein Wohnzimmer mit Zugang zur großen Süd-Terrasse, eine Einbauküche, einen großzügigen Flur, ein Schlafzimmer, ein Gäste- oder Kinderzimmer sowie einen Abstellraum, der auch als Büro genutzt werden kann. Das moderne Badezimmer wurde 2018 kernsaniert und verfügt über eine Badewanne, Dusche und ein Bidet. Ein zusätzliches Gäste-WC wurde im Jahr 2022 mit einer neuen Toilette und einem Waschbecken ausgestattet. Das Obergeschoss ist über das Treppenhaus mit einer eigenen, absperrbaren Eingangstür erreichbar. Direkt davor befindet sich zusätzlicher Stauraum, der praktischen Platz für Gegenstände des täglichen Bedarfs bietet. Zudem gelangt man von dort aus direkt zum Spitzboden, der weiteren Stauraum ermöglicht. Somit ließe sich der ersten Stock auch als Einliegerwohnung nutzen, ideal für Mehrgenerationenhaushalte. Es bietet sich im Obergeschoss ein gemütliches Wohnzimmer mit Zugang zur großen, südlich ausgerichteten Loggia mit Markise. Zudem umfasst es ein Schlafzimmer, eine kleine Einbauküche mit angrenzender Speis für Lebensmittel, ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne und Fenster sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Büro oder Kinderzimmer nutzen lässt. Ein zusätzlicher kleiner Abstellraum bietet weiteren Stauraum. Der großzügige Keller vereint Funktionalität und Komfort. Ein besonderes Highlight ist die große Sauna, die Ihnen entspannte Wellnessmomente in den eigenen vier Wänden ermöglicht. Direkt angrenzend befindet sich der praktische Waschkraum, der zusätzlichen Komfort im Alltag bietet. Zusätzlich stehen Ihnen ein Hausanschlussraum, ein separater Öl-Tankraum für den 2004 erneuerten Niedertemperatur Ölkessel sowie der Heizungsraum zur Verfügung. Ein großzügiger Hobbyraum und ein Werkzeugraum bieten ideale Voraussetzungen für kreative Projekte, handwerkliche Arbeiten oder zusätzlichen Stauraum. Vom Keller aus gelangen Sie direkt in die geräumige Garage welche elektrisch geöffnet werden kann. Vor der Garage befindet sich zusätzlicher Platz für zwei kleine Fahrzeuge, die unter einer Überdachung geschützt parken können. Der eingewachsene, umzäunte Garten dieser Immobilie ist ein wahres Paradies für Natur- und Gartenliebhaber. Eine weitere gepflasterte Terrasse (Ost) bietet Ihnen viel Platz zum Entspannen, Gärtnern und für

gesellige Tage im Freien. Zudem genießen Sie im Norden einen freien Blick auf das angrenzende Bauernland. Bereits zahlreiche Modernisierungen wurden in den vergangenen Jahren vorgenommen, sodass Sie von einer soliden Basis profitieren. Dennoch bietet das Haus weiteres Potenzial, um es nach Ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten und modernisieren. Das Haus wird derzeit von der Eigentümerin bewohnt, kann jedoch nach Absprache flexibel geräumt werden. Überzeugen Sie sich selbst von diesem tollen Haus.

CODE DU BIEN: 25369005 - 90556 Seukendorf – Seukendorf

## Détails des commodités

- Einbauküche EG
- Einbauküche OG
- Loggia (Süd)
- Terrasse EG (Süd)
- Terrasse im Garten (Ost)
- Sauna
- Garage mit Zugang zum Hauskeller (elektr. Tor, Steckdosen vorhanden)
- Carport

Modernisierung / Sanierung:

2022 Gäste-WC EG: Toilette und Waschbecken

2018 Badezimmer EG: Komplett saniert und modernisiert mit tausch von Leitungen I  
Du/Wa/Bd

2012-2016 Im gesamten Haus: Kunststofffenster Doppeltverglast

2016 Eingangstür EG: Flächenbündig, sicher und modern mit Glaselementen

2004 Heizkessel für Ölheizung (Buderus Logano G125 / Niedertemperaturheizung)

1981 Dachdämmung (selbst Anbringung)

1980 Dämmung der Kalksandsteinwand

**CODE DU BIEN: 25369005 - 90556 Seukendorf – Seukendorf**

## Tout sur l'emplacement

Das Haus befindet sich in einer zentralen, aber zugleich äußerst ruhigen Wohngegend – eine wahre Seltenheit. In Verbindung mit der gehobenen Nachbarschaft entsteht hier ein besonders angenehmes und exklusives Wohngefühl. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten und Naherholungsgebiete sind in unmittelbarer Nähe und bequem erreichbar. Die nächste Bushaltestelle ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar und bietet regelmäßige Verbindungen in die umliegenden Städte und Gemeinden, darunter Fürth und Nürnberg und Erlangen. Auch in den Nachtstunden sorgt der NightLiner für eine komfortable Mobilität. Die Anbindung an das regionale Straßennetz ist optimal. Über die nahegelegene B8 sowie die Autobahn A73 gelangen Sie schnell und unkompliziert in alle Richtungen. Trotz der guten Erreichbarkeit genießen Sie hier eine ruhige Wohnatmosphäre mit viel Privatsphäre und Blick ins grüne, freie Bauernland.

CODE DU BIEN: 25369005 - 90556 Seukendorf – Seukendorf

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.9.2031.  
Endenergieverbrauch beträgt 90.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 25369005 - 90556 Seukendorf – Seukendorf

## 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)