

Cadolzburg – Cadolzburg

VON POLL | Gut vermietetes 3-Familienhaus in Cadolzburg - Ihre perfekte Kapitalanlage

Objektnummer: 22369025

360°-Rundgang



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 750.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 350,72 m² • ZIMMER: 11.5 • GRUNDSTÜCK: 861 m²

Objektnummer: 22369025 - 90556 Cadolzburg – Cadolzburg

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

Objektnummer: 22369025 - 90556 Cadolzburg – Cadolzburg

Auf einen Blick

Objektnummer	22369025
Wohnfläche	ca. 350,72 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	11.5
Badezimmer	3
Baujahr	1984
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	750.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 22369025 - 90556 Cadolzburg – Cadolzburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	OEL
Energieausweis gültig bis	06.06.2032
Befuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	111.96 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D

Objektnummer: 22369025 - 90556 Cadolzburg – Cadolzburg

Die Immobilie



Objektnummer: 22369025 - 90556 Cadolzburg – Cadolzburg

Die Immobilie



Objektnummer: 22369025 - 90556 Cadolzburg – Cadolzburg

Die Immobilie



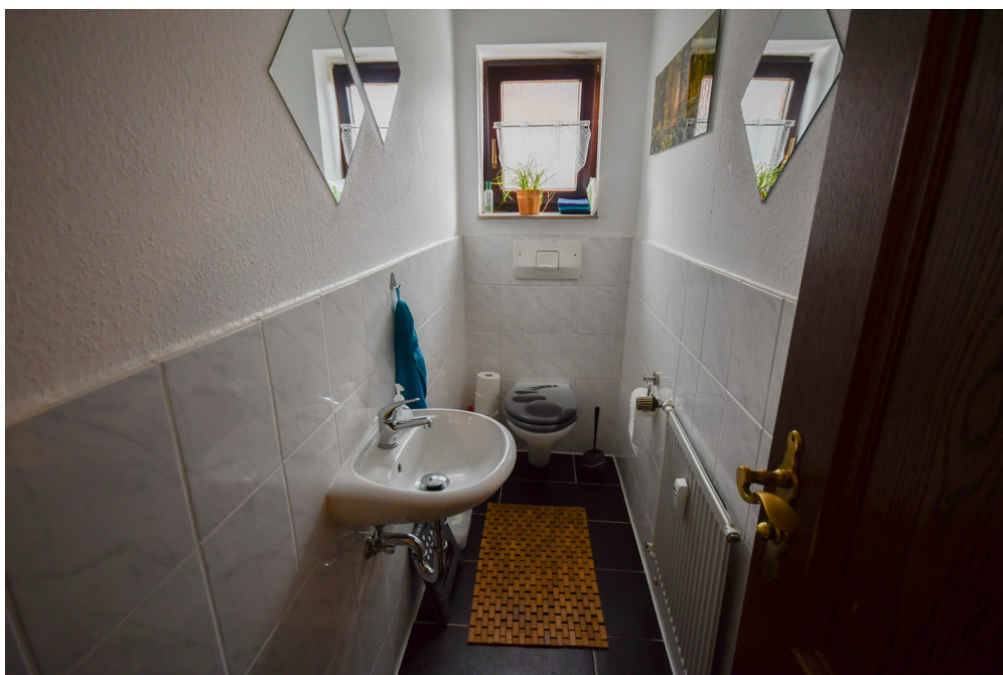
Objektnummer: 22369025 - 90556 Cadolzburg – Cadolzburg

Die Immobilie



Objektnummer: 22369025 - 90556 Cadolzburg – Cadolzburg

Die Immobilie



Objektnummer: 22369025 - 90556 Cadolzburg – Cadolzburg

Die Immobilie



Objektnummer: 22369025 - 90556 Cadolzburg – Cadolzburg

Die Immobilie



Objektnummer: 22369025 - 90556 Cadolzburg – Cadolzburg

Die Immobilie



Objektnummer: 22369025 - 90556 Cadolzburg – Cadolzburg

Die Immobilie



Objektnummer: 22369025 - 90556 Cadolzburg – Cadolzburg

Die Immobilie



Objektnummer: 22369025 - 90556 Cadolzburg – Cadolzburg

Die Immobilie



Objektnummer: 22369025 - 90556 Cadolzburg – Cadolzburg

Die Immobilie



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



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 22369025 - 90556 Cadolzburg – Cadolzburg

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Jürgen Maringer - Geschäftsstelleninhaber
Aylin Tutic - 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

Objektnummer: 22369025 - 90556 Cadolzburg – Cadolzburg

Grundrisse







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: 22369025 - 90556 Cadolzburg – Cadolzburg

Ein erster Eindruck

Über folgenden Link gelangen Sie zur 360° Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/0iK1> Die Mieteinnahmen liegen bei ca. 36.000,00 € p.a. Dieses freistehende Mehrfamilienhaus ist im Jahre 1984 auf einem 861m² großem Grundstück erbaut worden. Das Haus ist in drei Wohneinheiten aufgeteilt. Alle drei Wohnungen sind seit längerem vermietet und es herrscht eine super familiäre Stimmung untereinander. Im Erdgeschoss, sowie im 1. Stock befindet sich jeweils eine 4-Zimmer-Wohnung mit nahezu identischem Grundriss. Hier unterscheidet sich lediglich, dass im Erdgeschoss eine Terrasse und eine offene Küche zum Essbereich vorhanden ist. Und im 1. Stock dagegen eine separate Küche und ein Balkon. Im Dachgeschoss befindet sich eine 3,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon. Alle drei Geschosse sind mit einem Tageslicht Bad, mit Dusche und Badewanne ausgestattet. Des Weiteren befindet sich in allen drei Wohnungen ein Kamin. Im Keller des Hauses verfügt jeder Mieter über ein eigenes Kellerabteil. Gemeinschaftsräume wie der Wasch- und Trockenraum, Fahrradraum und der Partykeller mit Bar und WC stehen allen Parteien zur freien Verfügung. Der große Gemeinschaftsgarten auf der Rückseite des Hauses verfügt über einen Pool, sowie einen Geräteschuppen und ein Holzlager. Ebenso gehören zu dem Haus eine Doppelgarage und zwei Stellplätze vor der Tür.

Objektnummer: 22369025 - 90556 Cadolzburg – Cadolzburg

Alles zum Standort

Der Markt Cadolzburg profitiert von seiner günstigen Lage am Rande des Ballungszentrums Nürnberg/Fürth/Erlangen. Im Umkreis der Immobilie befinden sich alle Geschäfte für den täglichen Bedarf (Discounter, Apotheke, Bäcker, etc.) und auch diverse Arztpraxen. Über die „Rangaubahn“ ist Cadolzburg an das Fernverkehrsnetz der DB angeschlossen. Genauso günstig stellt sich die Anbindung an das Straßenverkehrsnetz dar. Über die vierspurig ausgebaute B 8 und die einzige regional bedeutsame Nord - Süd Verbindung verfügt Cadolzburg über eine zentrumsnahe Lage, die für Pendler aber auch für Schüler, die weiterführende Schulen besuchen, von wesentlicher Bedeutung ist. Cadolzburg verfügt mit seinen Schulen - zwei Grund-, einer Mittel- und einer Förderschule - sowie Kindergärten, Kinderkrippen und Horteinrichtungen über ein überdurchschnittliches Angebot für Bildung und Kinderbetreuung.

Objektnummer: 22369025 - 90556 Cadolzburg – Cadolzburg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.6.2032. Endenergiebedarf beträgt 111.96 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 22369025 - 90556 Cadolzburg – Cadolzburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jürgen Maringer

Gustavstraße 35 Fürth
E-Mail: fuerth@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com