

Cadolzburg

# VON POLL | Ein Anwesen mit Seele, Weitblick und außergewöhnlichem Potenzial

Objektnummer: 26369024

EXKLUSIV



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

**KAUFPREIS: 890.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 332 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.357 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26369024 - 90556 Cadolzburg**

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

Objektnummer: 26369024 - 90556 Cadolzburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	26369024	Kaufpreis	890.000 EUR
Wohnfläche	ca. 332 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	7	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Badezimmer	3	Bauweise	Massiv
Baujahr	1973	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	2 x Garage		

**Objektnummer: 26369024 - 90556 Cadolzburg**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fußbodenheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Öl</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>205.78 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>22.04.2036</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>G</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Öl</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1973</b>

Objektnummer: 26369024 - 90556 Cadolzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369024 - 90556 Cadolzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369024 - 90556 Cadolzburg

## Die Immobilie



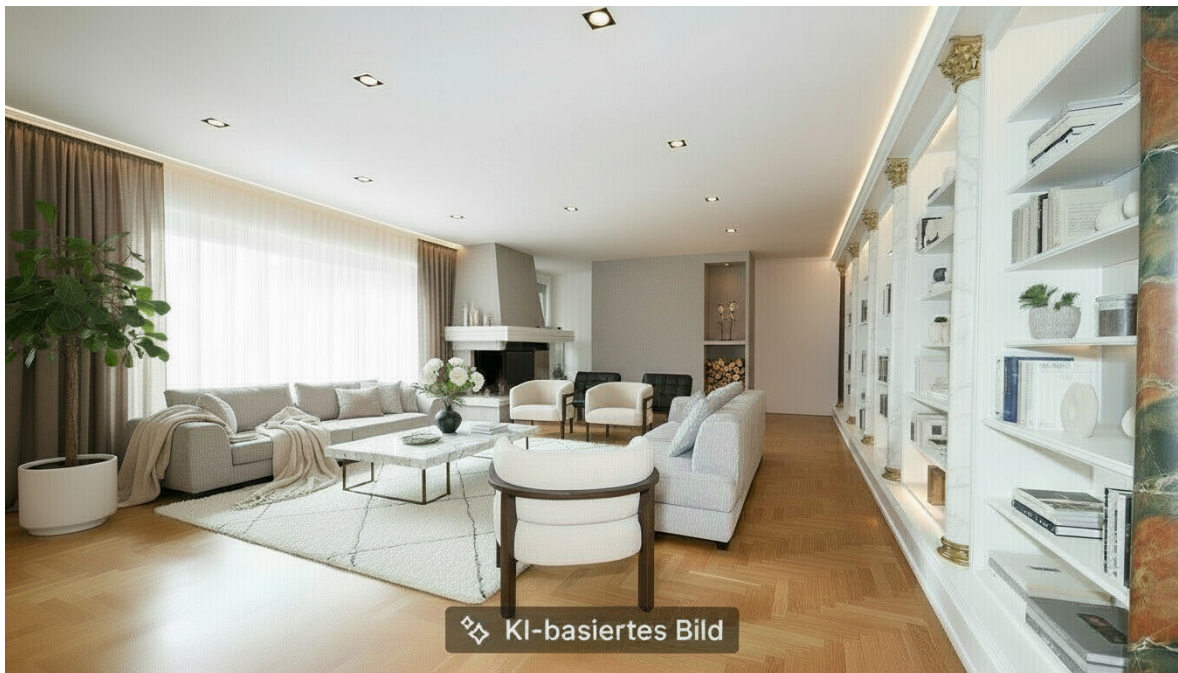
Objektnummer: 26369024 - 90556 Cadolzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369024 - 90556 Cadolzburg

## Die Immobilie



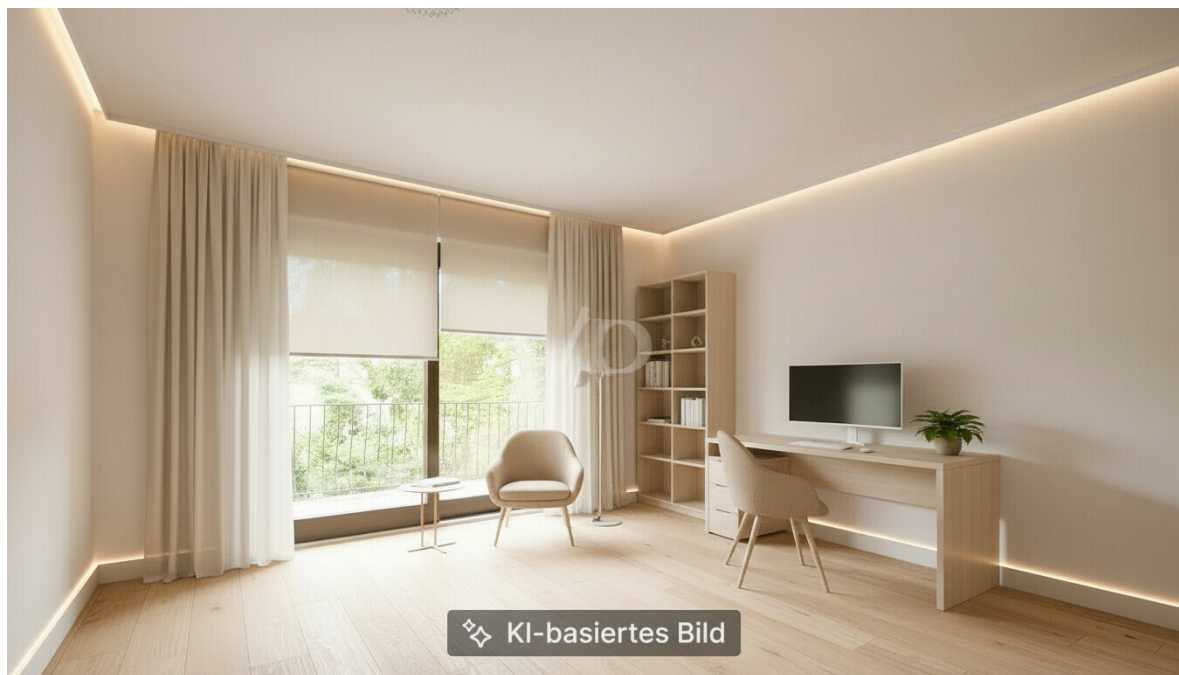
Objektnummer: 26369024 - 90556 Cadolzburg

## Die Immobilie



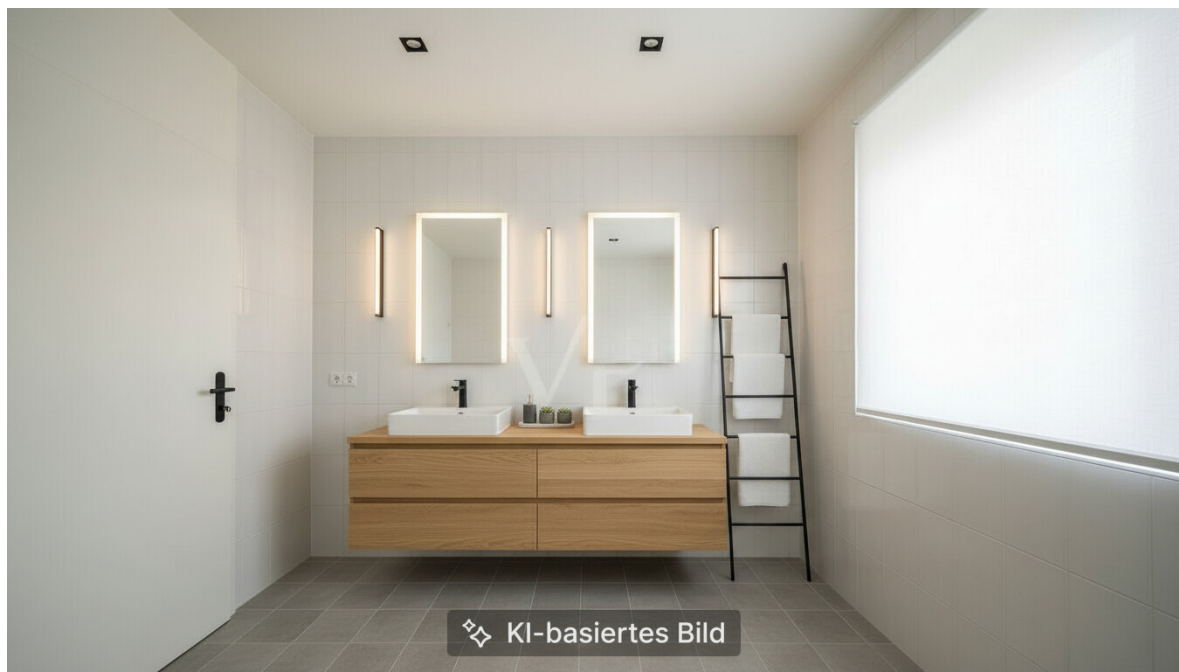
Objektnummer: 26369024 - 90556 Cadolzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369024 - 90556 Cadolzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369024 - 90556 Cadolzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369024 - 90556 Cadolzburg

## Die Immobilie



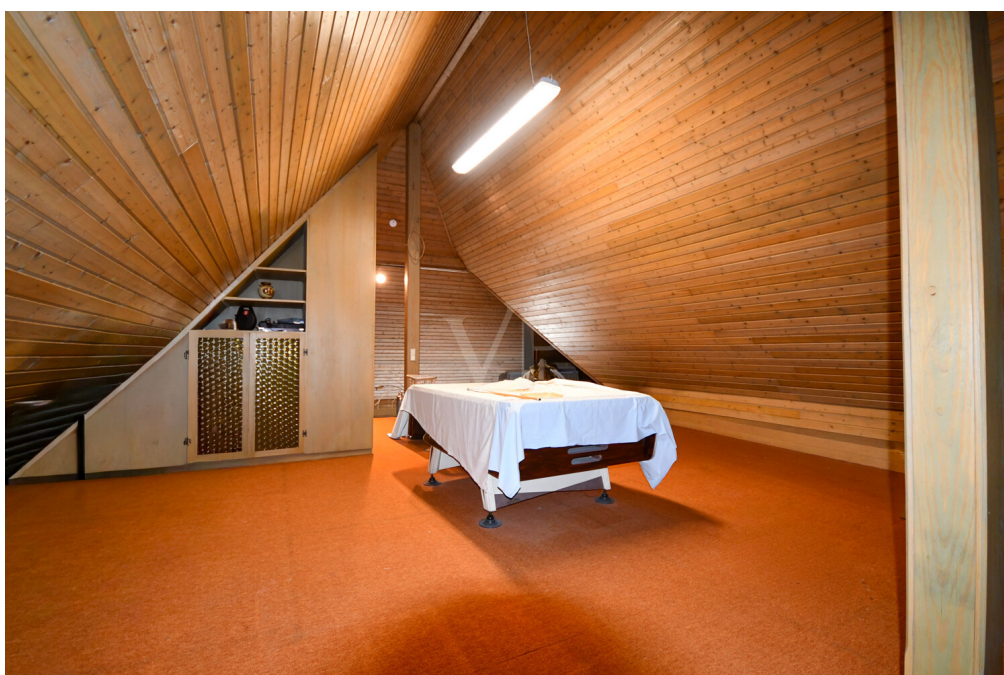
Objektnummer: 26369024 - 90556 Cadolzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369024 - 90556 Cadolzburg

## Die Immobilie



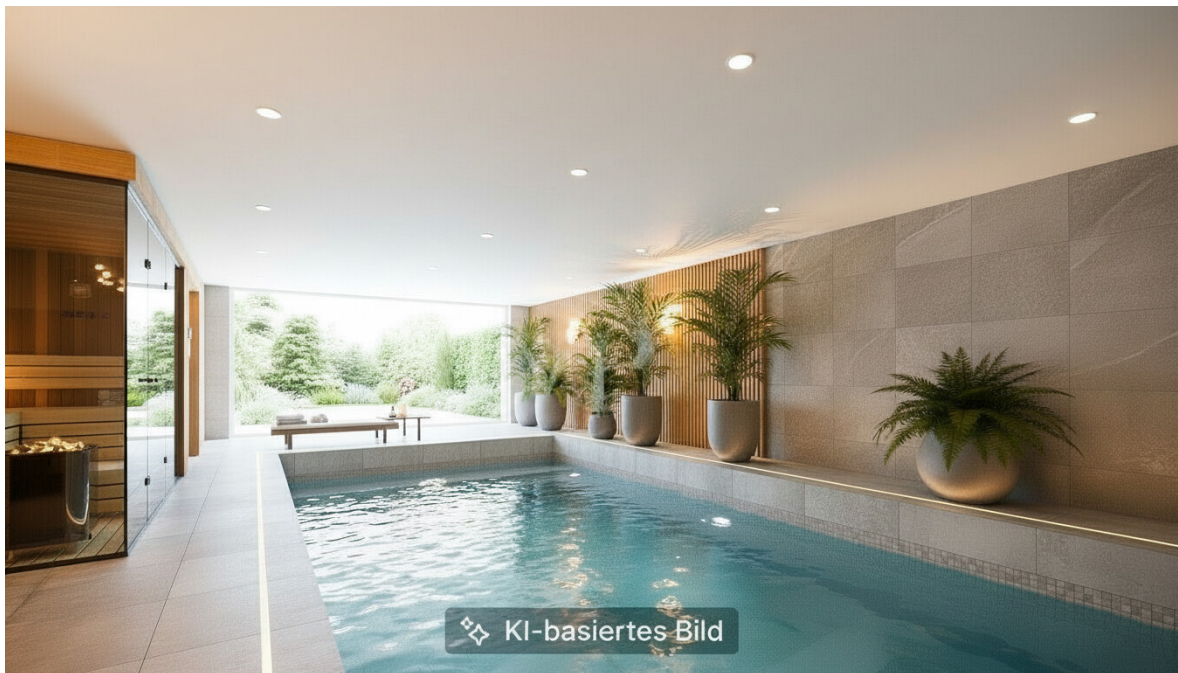
Objektnummer: 26369024 - 90556 Cadolzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369024 - 90556 Cadolzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369024 - 90556 Cadolzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369024 - 90556 Cadolzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369024 - 90556 Cadolzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369024 - 90556 Cadolzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369024 - 90556 Cadolzburg

## Die Immobilie



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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN





Jürgen Maringer  
Geschäftsstelleninhaber

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)

Objektnummer: 26369024 - 90556 Cadolzburg

## Die Immobilie



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 26369024 - 90556 Cadolzburg

## Grundrisse





www.von-poll.com



www.von-poll.com



www.von-poll.com

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: 26369024 - 90556 Cadolzburg**

## **Ein erster Eindruck**

**Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus ist keine Immobilie von der Stange. Es ist ein Anwesen mit Charakter, Großzügigkeit und einer ganz besonderen Atmosphäre.**

**Bereits von außen vermittelt das Haus einen imposanten Eindruck. Die besondere Hanglage, die individuelle Architektur und das weitläufige Grundstück mit ca. 1.357 m<sup>2</sup> schaffen eine Präsenz, die sofort begeistert.**

**Im Inneren setzt sich dieser Eindruck eindrucksvoll fort: Hohe, weite Räume, großzügige Fensterflächen und der Blick ins Grüne prägen das Wohngefühl. Licht, Offenheit und Ausblick verschmelzen hier zu einer Atmosphäre, die man nur selten findet. Nahezu überall öffnen große Fenster den Raum nach außen und verbinden Innen- und Außenbereich auf harmonische Weise.**

**Mit ca. 332 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet dieses Haus außergewöhnlich viel Raum für Menschen, die nicht einfach nur wohnen möchten, sondern einen besonderen Ort für ihr Leben suchen. Die individuelle Aufteilung eignet sich ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten.**

**Auch der Außenbereich unterstreicht die Einzigartigkeit dieser Immobilie. Ein liebevoll angelegter Garten mit Teich und eigenem Brunnen schafft eine besondere Ruhe und Atmosphäre. Das hochwertige Gartenhaus mit Reetdach und Kamin rundet das Gesamtbild ab.**

**Praktische Vorzüge bietet die Doppelgarage mit angrenzenden Archiv- und Lagerflächen sowie zahlreichen weiteren Abstellmöglichkeiten. Die Beheizung erfolgt derzeit über eine Ölheizung.**

**Gleichzeitig wartet dieses Anwesen darauf, neu gedacht und umfassend modernisiert zu werden. Es besteht deutlicher Instandhaltungszustand. Insbesondere Elektrik, Wasserleitungen und Heizungsanlage sollten im Rahmen einer Sanierung erneuert werden. Genau darin liegt jedoch die besondere Chance: Hier können Sie ein architektonisch außergewöhnliches Haus in einzigartiger Lage nach Ihren eigenen Vorstellungen neu definieren und auf ein modernes Niveau heben.**

**Ein Anwesen für Menschen mit Blick für das Besondere, mit Ideen und dem Wunsch, aus einer starken Basis ein einzigartiges Zuhause zu schaffen.**

**Objektnummer: 26369024 - 90556 Cadolzburg**

## **Alles zum Standort**

**Cadolzburg-Wachendorf verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit einer sehr guten Anbindung an Nürnberg, Fürth und die Metropolregion. Der Ortsteil steht für ein familienfreundliches Umfeld, viel Natur und eine angenehme Nachbarschaft.**

**Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte und Apotheken befinden sich in gut erreichbarer Nähe. Auch Freizeit, Sport und Erholung kommen nicht zu kurz: Die ländlich geprägte Umgebung bietet ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, Radfahren und ein aktives Familienleben.**

**Dank der Nähe zu Cadolzburg, Fürth und Nürnberg profitieren Bewohner von einer gelungenen Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und urbaner Erreichbarkeit.**

**Cadolzburg-Wachendorf ist ideal für alle, die Ruhe, Raum und Lebensqualität suchen, ohne auf eine gute Verbindung in die Stadt verzichten zu müssen.**

**Objektnummer: 26369024 - 90556 Cadolzburg**

## **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: 26369024 - 90556 Cadolzburg**

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