

Fürth

Beaucoup d'espace pour votre famille !

CODE DU BIEN: 24133782



**PRIX D'ACHAT: 799.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 269 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.013 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 24133782 - 64658 Fürth**

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

**CODE DU BIEN: 24133782 - 64658 Fürth**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24133782	Prix d'achat	799.000 EUR
Surface habitable	ca. 269 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison bifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	8	Modernisation / Rénovation	2004
Chambres à coucher	5	État de la propriété	Modernisé
Salles de bains	3	Technique de construction	massif
Année de construction	1979	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage		

**CODE DU BIEN: 24133782 - 64658 Fürth**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	318.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	02.12.2034	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2004

CODE DU BIEN: 24133782 - 64658 Fürth

## La propriété



CODE DU BIEN: 24133782 - 64658 Fürth

## La propriété



CODE DU BIEN: 24133782 - 64658 Fürth

## La propriété



CODE DU BIEN: 24133782 - 64658 Fürth

## La propriété



CODE DU BIEN: 24133782 - 64658 Fürth

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24133782 - 64658 Fürth**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24133782 - 64658 Fürth**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24133782 - 64658 Fürth**

## Une première impression

Cette spacieuse maison bi-familiale avec appartement indépendant, construite en 1979, est située à côté d'une maison à colombages historique sur un terrain d'environ 1 013 m<sup>2</sup>. Les appartements du rez-de-chaussée et du premier étage ont fait l'objet d'une rénovation complète en 2004. Celle-ci a notamment inclus le remplacement du système de chauffage et des radiateurs, la pose de nouvelles fenêtres et l'aménagement d'une cuisine neuve et haut de gamme au rez-de-chaussée. Vous pouvez emménager immédiatement ; seul l'appartement indépendant présente les signes d'usure typiques de son âge. La maison est accessible par une large allée. En raison du terrain en pente, quelques marches mènent au rez-de-chaussée. Une grande terrasse carrelée et couverte vous accueille à l'entrée. Au rez-de-chaussée, un hall d'entrée lumineux dessert les pièces. La cuisine neuve et spacieuse est actuellement inutilisée et ouverte sur le séjour/salle à manger. De nombreuses fenêtres dans le séjour apportent une belle luminosité naturelle, et de là, vous accédez directement au balcon donnant sur le jardin. Une chambre, une chambre d'enfant et une salle de bains complètent l'espace de vie de ce niveau. L'appartement du dernier étage possède un plan identique à celui du rez-de-chaussée, mais est plus petit en raison des plafonds mansardés. Il dispose également d'un charmant balcon offrant une vue imprenable sur le quartier résidentiel. Cet appartement indépendant bénéficie d'un accès direct au jardin. Il comprend une cuisine séparée, un séjour/salle à manger, une chambre et une salle de bains. Deux caves et deux garages se trouvent également à ce niveau. Le jardin en terrasses qui entoure la propriété offre de multiples possibilités d'aménagement. La maison est idéale pour une grande famille multigénérationnelle ou comme investissement locatif. Autre atout majeur : la maison à colombages classée monument historique, datant d'environ 1700, située à l'avant de la propriété et qui ne demande qu'à être restaurée. Après une rénovation complète, elle pourrait retrouver toute sa splendeur d'antan.

**CODE DU BIEN: 24133782 - 64658 Fürth**

## Détails des commodités

Hochwertige Fliesen \*

Holzböden \*

Helle Holzdecken \*

Neues Badezimmer \*

Große Balkon-Terrassen \*

Doppeltverglaste Fenster \*

Überdachte Eingangsterrasse \*

Zwei Garagen \*

Öl-Heizung \*

**CODE DU BIEN: 24133782 - 64658 Fürth**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 24133782 - 64658 Fürth**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.12.2034.

Endenergiebedarf beträgt 318.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 24133782 - 64658 Fürth**

## Contact

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

Margot-Elaine Wolf-Schneider

---

Promenadenstraße 16, 64625 Bensheim

Tel.: +49 6251 - 98 78 39 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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