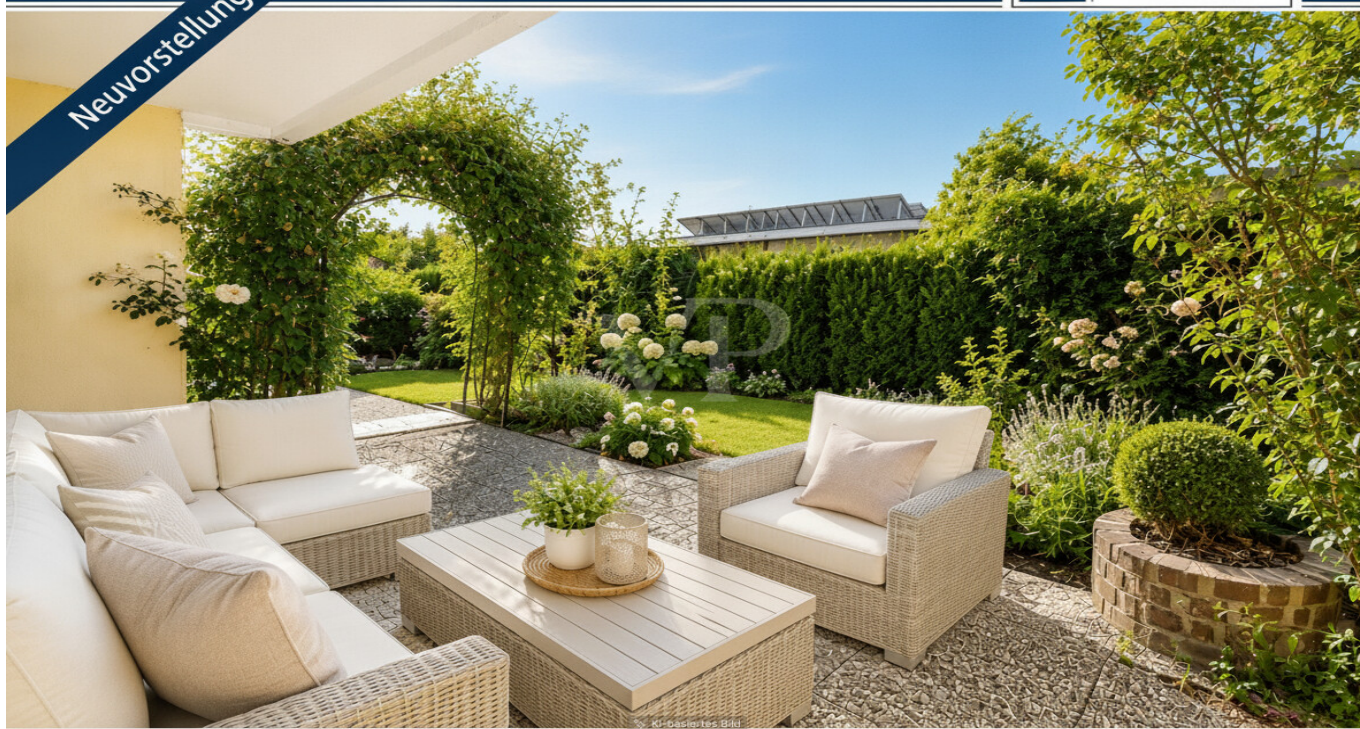


Cadolzburg - Wachendorf, Mittelfranken

VON POLL | Viel Platz, ein eigener Garten und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten

CODE DU BIEN: 26369042

Neuvorstellung



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 345.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 119,46 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 26369042 - 90556 Cadolzburg - Wachendorf, Mittelfranken

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

CODE DU BIEN: 26369042 - 90556 Cadolzburg - Wachendorf, Mittelfranken

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26369042
Surface habitable	ca. 119,46 m²
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1977
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	345.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2008
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 60 m²
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 26369042 - 90556 Cadolzburg - Wachendorf, Mittelfranken

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	31.08.2032
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	126.30 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	2008

CODE DU BIEN: 26369042 - 90556 Cadolzburg - Wachendorf, Mittelfranken

La propriété



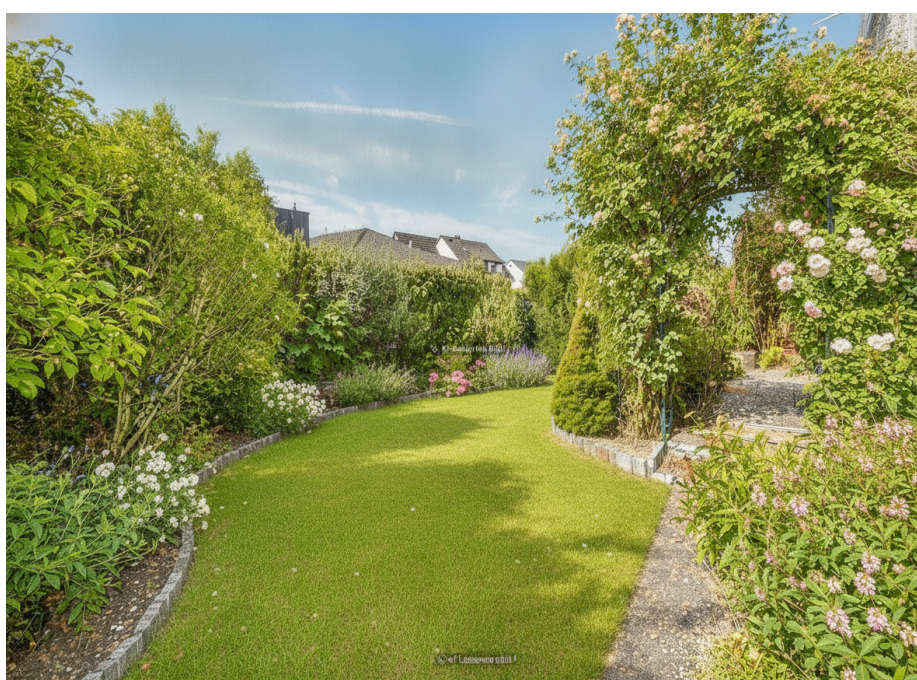
CODE DU BIEN: 26369042 - 90556 Cadolzburg - Wachendorf, Mittelfranken

La propriété



CODE DU BIEN: 26369042 - 90556 Cadolzburg - Wachendorf, Mittelfranken

La propriété



CODE DU BIEN: 26369042 - 90556 Cadolzburg - Wachendorf, Mittelfranken

La propriété



CODE DU BIEN: 26369042 - 90556 Cadolzburg - Wachendorf, Mittelfranken

La propriété



CODE DU BIEN: 26369042 - 90556 Cadolzburg - Wachendorf, Mittelfranken

La propriété



CODE DU BIEN: 26369042 - 90556 Cadolzburg - Wachendorf, Mittelfranken

La propriété



CODE DU BIEN: 26369042 - 90556 Cadolzburg - Wachendorf, Mittelfranken

La propriété



CODE DU BIEN: 26369042 - 90556 Cadolzburg - Wachendorf, Mittelfranken

La propriété



CODE DU BIEN: 26369042 - 90556 Cadolzburg - Wachendorf, Mittelfranken

La propriété



CODE DU BIEN: 26369042 - 90556 Cadolzburg - Wachendorf, Mittelfranken

La propriété



CODE DU BIEN: 26369042 - 90556 Cadolzburg - Wachendorf, Mittelfranken

La propriété



CODE DU BIEN: 26369042 - 90556 Cadolzburg - Wachendorf, Mittelfranken

La propriété



CODE DU BIEN: 26369042 - 90556 Cadolzburg - Wachendorf, Mittelfranken

La propriété



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

CODE DU BIEN: 26369042 - 90556 Cadolzburg - Wachendorf, Mittelfranken

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Sandra Maringer
Geschäftsstellenleiterin

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

CODE DU BIEN: 26369042 - 90556 Cadolzburg - 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: 26369042 - 90556 Cadolzburg - Wachendorf, Mittelfranken

Une première impression

Hier geht es zur 360° Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/WwSH>

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung verfügt über rund 115 m² Wohnfläche und bietet eine sehr gute Grundlage für eine umfassende Modernisierung und zeitgemäße Neugestaltung.

Besonders interessant ist das Potenzial der bestehenden Raumaufteilung. Im Zuge einer Grundrissänderung lässt sich ein moderner, großzügiger Wohnbereich schaffen. Denkbar wäre beispielsweise, die Küche in das derzeitige Schlafzimmer zu verlegen und die Wand zum angrenzenden Wohnzimmer zu öffnen. Dadurch könnte ein außergewöhnlich großer, offener Wohn-, Ess- und Kochbereich entstehen, der heutigen Wohnansprüchen entspricht und der Wohnung ein völlig neues Raumgefühl verleiht.

Auch die beiden unmittelbar nebeneinanderliegenden Badezimmer bieten interessante Gestaltungsmöglichkeiten. Im Rahmen einer Sanierung könnten diese zusammengelegt und zu einem großzügigen, modernen Bad umgestaltet werden. Sämtliche Grundrissänderungen sind selbstverständlich vorbehaltlich der technischen, statischen und gegebenenfalls gemeinschaftsrechtlichen Prüfung zu betrachten.

Der vorhandene Stäbchenparkettboden bietet ebenfalls Potenzial und kann durch Abschleifen und Neuversiegeln wieder aufgearbeitet werden. Die Elektrik sollte modernisiert werden. Auch die bestehenden Badezimmer entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard und bieten entsprechendes Erneuerungspotenzial.

Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung. Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2008 erneuert. Das Dach der Wohnanlage wurde 2025 überholt.

Ein weiterer wesentlicher Pluspunkt ist die großzügige Terrasse mit dem unmittelbar angrenzenden Gartenbereich von ca. 60 m². Der Garten ist der Wohnung über ein Sondernutzungsrecht exklusiv zugeordnet und steht damit ausschließlich dem Nutzer dieser Wohnung zur Verfügung. Die vorhandene Bepflanzung sorgt bereits für einen guten Sichtschutz und bietet eine attraktive Grundlage für eine individuelle Gartengestaltung.

Die Wohnung ist über wenige Stufen im Außenbereich sowie im Treppenhaus erreichbar. Ein vollständig barrierefreier Zugang ist daher nicht gegeben.

Zur Wohnung gehören außerdem eine Garage sowie ein großer Kellerraum mit Strom- und Lichtanschluss. Der Waschmaschinenplatz befindet sich im Keller. Ein Fahrradraum steht

der Hausgemeinschaft zur Verfügung.

Die Wohnung befindet sich in einer kleinen Wohnungseigentümergeinschaft mit insgesamt sechs Einheiten. Die Rücklagen der WEG beliefen sich zum 31.12.2025 auf ca. 20.000 €. Der rechnerisch auf die Wohnung entfallende Anteil beträgt rund 3.700 €.

Die Kombination aus großzügiger Wohnfläche, exklusiv zugeordnetem Garten, vorhandener Substanz und den vielfältigen Möglichkeiten einer modernen Grundrissgestaltung bietet ideale Voraussetzungen, die Wohnung nach den eigenen Vorstellungen neu zu gestalten.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Unterlagen zur Verfügung und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

CODE DU BIEN: 26369042 - 90556 Cadolzburg - Wachendorf, Mittelfranken

Tout sur l'emplacement

Cadolzburg zählt zu den gefragten Wohnlagen im Landkreis Fürth und überzeugt durch die gelungene Verbindung aus naturnahem Wohnen und einer hervorragenden Anbindung an die Metropolregion Nürnberg. Die charmante Marktgemeinde verbindet historischen Charakter mit einer modernen Infrastruktur und bietet eine hohe Lebensqualität für Menschen in unterschiedlichsten Lebensphasen.

Das Ortsbild ist geprägt von einer angenehmen Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern, kleineren Mehrfamilienhäusern und viel Grün. Ruhige Wohngebiete, gepflegte Nachbarschaften und zahlreiche Naherholungsmöglichkeiten schaffen ein attraktives Umfeld für Familien, Paare und Singles gleichermaßen. Gleichzeitig macht die kontinuierlich nachgefragte Wohnlage Cadolzburg auch für Kapitalanleger interessant.

Die Infrastruktur lässt kaum Wünsche offen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen sowie medizinische Versorgungseinrichtungen sind bequem erreichbar und sorgen für kurze Wege im Alltag. Darüber hinaus bietet Cadolzburg ein vielfältiges Freizeitangebot mit Sport- und Erholungsmöglichkeiten sowie zahlreichen Rad- und Wanderwegen in der reizvollen Umgebung.

Auch verkehrstechnisch ist der Standort hervorragend angebunden. Der öffentliche Nahverkehr ermöglicht eine komfortable Verbindung in die umliegenden Städte, während die gute Erreichbarkeit der Bundesstraßen und Autobahnen Pendlern kurze Wege nach Fürth, Nürnberg und Erlangen bietet.

Cadolzburg vereint die Ruhe einer naturnahen Wohnlage mit den Vorteilen einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur. Ob als Zuhause für Familien, als Wohnort für Paare und Singles oder als attraktive Investition – die Marktgemeinde bietet beste Voraussetzungen für langfristige Lebensqualität und nachhaltige Wertbeständigkeit.

CODE DU BIEN: 26369042 - 90556 Cadolzburg - Wachendorf, Mittelfranken

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26369042 - 90556 Cadolzburg - Wachendorf, Mittelfranken

Contact

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

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

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

www.von-poll.com