

Wilhermsdorf

VON POLL | Komfortables Zuhause mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten

Número da propriedade: 25369058



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 665.000 EUR • ÁREA: ca. 247,75 m² • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 982 m²

Número da propriedade: 25369058 - 91452 Wilhermsdorf

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25369058 - 91452 Wilhermsdorf

Numa vista geral

Número da propriedade	25369058
Área	ca. 247,75 m ²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	7
Quartos	3
Casas de banho	3
Ano de construção	1970
Tipo de estacionamento	2 x Car port, 3 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 5 x Garagem

Preço de compra	665.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2016
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25369058 - 91452 Wilhermsdorf

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	148.93 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	04.12.2035	Classificação energética	E
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1970

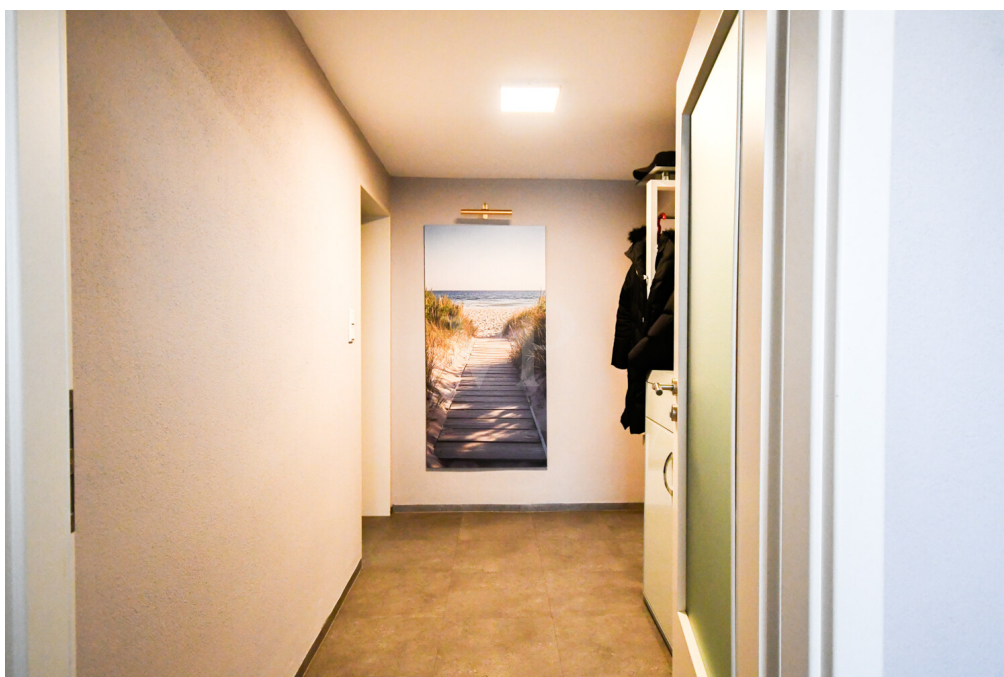
Número da propriedade: 25369058 - 91452 Wilhermsdorf

O imóvel



Número da propriedade: 25369058 - 91452 Wilhermsdorf

O imóvel



Número da propriedade: 25369058 - 91452 Wilhermsdorf

O imóvel



Número da propriedade: 25369058 - 91452 Wilhermsdorf

O imóvel



Número da propriedade: 25369058 - 91452 Wilhermsdorf

O imóvel



Número da propriedade: 25369058 - 91452 Wilhermsdorf

O imóvel



Número da propriedade: 25369058 - 91452 Wilhermsdorf

O imóvel



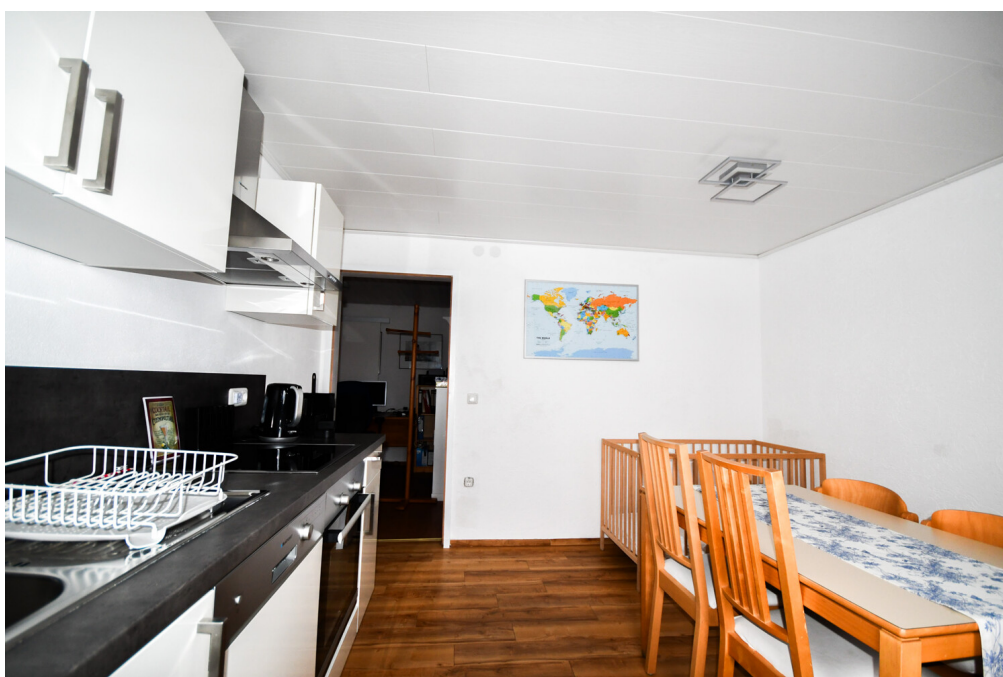
Número da propriedade: 25369058 - 91452 Wilhermsdorf

O imóvel



Número da propriedade: 25369058 - 91452 Wilhermsdorf

O imóvel



Número da propriedade: 25369058 - 91452 Wilhermsdorf

O imóvel



Número da propriedade: 25369058 - 91452 Wilhermsdorf

O imóvel



Número da propriedade: 25369058 - 91452 Wilhermsdorf

O imóvel



Número da propriedade: 25369058 - 91452 Wilhermsdorf

O imóvel



Número da propriedade: 25369058 - 91452 Wilhermsdorf

O imóvel



Número da propriedade: 25369058 - 91452 Wilhermsdorf

O imóvel



Número da propriedade: 25369058 - 91452 Wilhermsdorf

O imóvel



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



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

Número da propriedade: 25369058 - 91452 Wilhermsdorf

O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Sandra Maringer &
Jürgen Maringer
Geschäftsstellenleiter

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

Número da propriedade: 25369058 - 91452 Wilhermsdorf

Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25369058 - 91452 Wilhermsdorf

Uma primeira impressão

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

Auf einem rund 982 m² großen Grundstück und mit ca. 236 m² Wohnfläche bietet dieses Zwei-/ Dreifamilienhaus vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: sei es für Familien, Mehrgenerationenwohnen, die Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder als Ferienvermietung. Das 1970 erbaute Haus wurde 2016 umfassend saniert und erweitert und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie hochwertige Ausstattung.

Im Erdgeschoss teilt ein zentraler Flur die Wohnfläche in einen privaten Rückzugsbereich mit Schlafzimmer, Badezimmer, Abstellraum und Gäste-WC sowie einen offenen Wohnbereich mit Küche, Wohnzimmer und angrenzendem Wintergarten. Der Wintergarten mit großen Glasfronten sorgt für viel Tageslicht, einen schönen Blick in den Garten und ein offenes, lichtdurchflutetes Ambiente. Eine Fußbodenheizung sorgt für behagliche Wärme, ein Kaminanschluss ist vorhanden.

Das Obergeschoss ist über eine separate Außentreppe zugänglich und umfasst zwei klar getrennte Wohneinheiten, die derzeit als Ferienwohnungen genutzt werden. Die größere Einheit mit ca. 73 m² verfügt über ein Wohnzimmer mit großem Südbalkon, Küche, Schlafzimmer und Badezimmer. Die kleinere Einheit mit ca. 43 m² bietet ein Wohn- und Esszimmer, Küche, Schlafzimmer und Badezimmer.

Besondere Highlights des Anwesens sind zwei Gartenhäuser, eines mit Sauna und Ruhebereich, das andere mit Whirlpool, sowie der großzügige Garten. Auf dem Grundstück stehen fünf Einzelgaragen, zwei Carports und drei Außenstellplätze zur Verfügung.

Technisch überzeugt das Haus durch eine moderne Ölheizung aus 2016, einen 3.500-Liter-Öltank, einen Anschluss für Hackschnitzel, die Möglichkeit einer Fernwärmeversorgung sowie eine Solarthermieanlage zur Warmwasserbereitung.

Dieses Haus vereint Wohnkomfort, Flexibilität, hochwertige Ausstattung und eine attraktive Lage zu einem harmonischen Gesamtbild. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von den zahlreichen Vorzügen dieses besonderen Anwesens.

Número da propriedade: 25369058 - 91452 Wilhermsdorf

Detalhes do equipamento

- 3-Familienhaus mit zwei abgetrennten Wohnungen
- Möglichkeit OG miteinander zu verbinden
- Erdgeschoss mit ca. 18 m² großem Wintergarten und direkten Übergang zum Garten
- Offene Wohnküche, ausgestattet mit AEG Geräte
- Fußbodenheizung, Kaminanschluss vorhanden
- Gartenhäuschen mit Sauna und Ruhebereich
- Gartenhäuschen mit Whirlpool
- Großer Gartenanteil mit Einzelgaragen, weitere Stellplätze vor dem Haus
- 2016 umfassend saniert
- Ölheizung und Solarthermie

Número da propriedade: 25369058 - 91452 Wilhermsdorf

Tudo sobre a localização

Wilhermsdorf liegt im Landkreis Fürth in Mittelfranken und besticht durch seine ruhige, naturnahe Lage sowie die gute Anbindung an die Städte Fürth, Erlangen und Nürnberg. Die Gemeinde vereint die Vorzüge einer ländlichen Umgebung mit einer gut ausgebauten Infrastruktur: Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen und Apotheken sind vor Ort vorhanden und bequem erreichbar. Gleichzeitig sorgen zahlreiche Grünflächen, Rad- und Wanderwege sowie vielfältige Sport- und Freizeitangebote für hohe Lebensqualität.

Der Ortsteil Dippoldsberg, südwestlich des Ortskerns gelegen, bietet eine besonders ruhige, dörfliche Wohnlage. Umgeben von Feldern und Grünflächen, besticht Dippoldsberg durch seine familienfreundliche Atmosphäre und großzügige Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Gleichzeitig sind alle wichtigen Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten in Wilhermsdorf in wenigen Minuten erreichbar. Die Kombination aus naturnaher Idylle, ruhigem Wohnumfeld und guter Anbindung an die umliegenden Städte macht Wilhermsdorf mit dem Ortsteil Dippoldsberg zu einem attraktiven Standort für Familien und Paare.

Número da propriedade: 25369058 - 91452 Wilhermsdorf

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 148.93 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Número da propriedade: 25369058 - 91452 Wilhermsdorf

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com