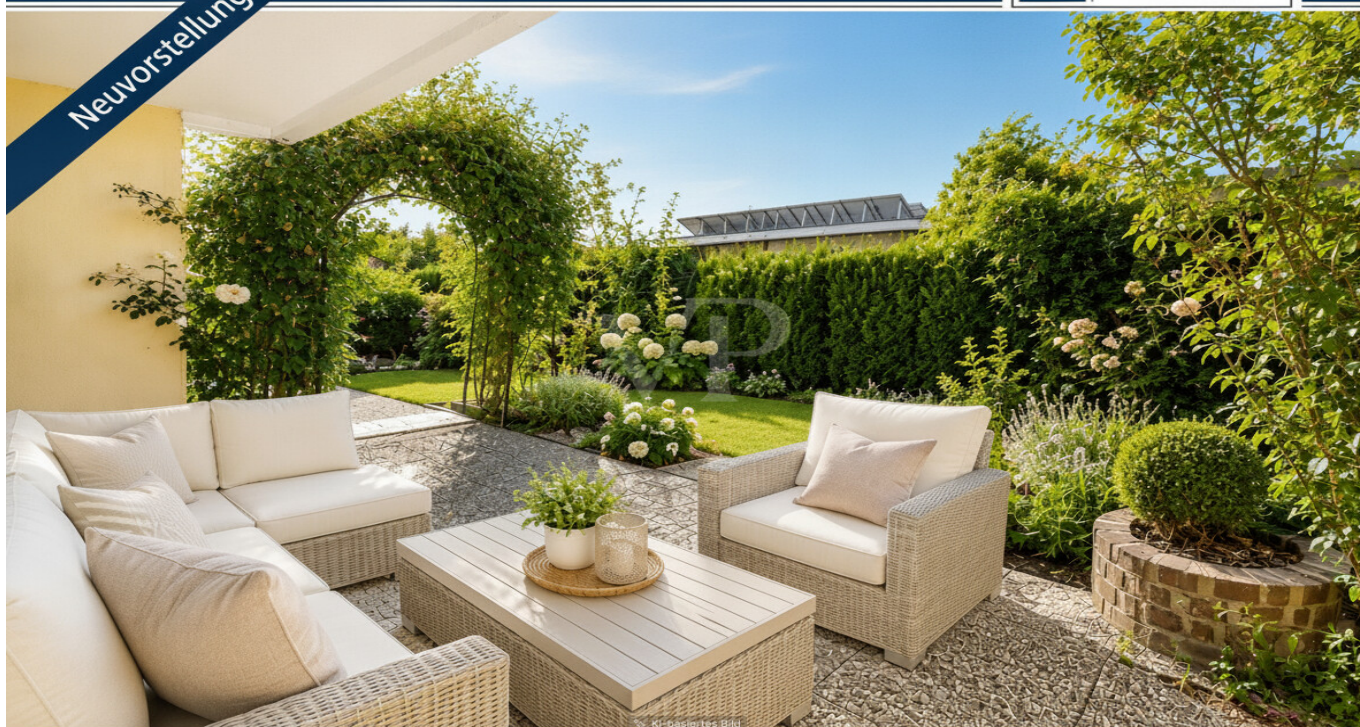


Cadolzburg - Wachendorf, Mittelfranken

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

Número da propriedade: 26369042

Neuvorstellung



PREÇO DE COMPRA: 345.000 EUR • ÁREA: ca. 119,46 m² • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 26369042 - 90556 Cadolzburg - Wachendorf, Mittelfranken

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

Número da propriedade: 26369042 - 90556 Cadolzburg - Wachendorf, Mittelfranken

Numa vista geral

Número da propriedade	26369042
Área	ca. 119,46 m²
Quartos	4
Quartos	3
Casas de banho	2
Ano de construção	1977
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	345.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2008
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 60 m²
Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado

Número da propriedade: 26369042 - 90556 Cadolzburg - Wachendorf, Mittelfranken

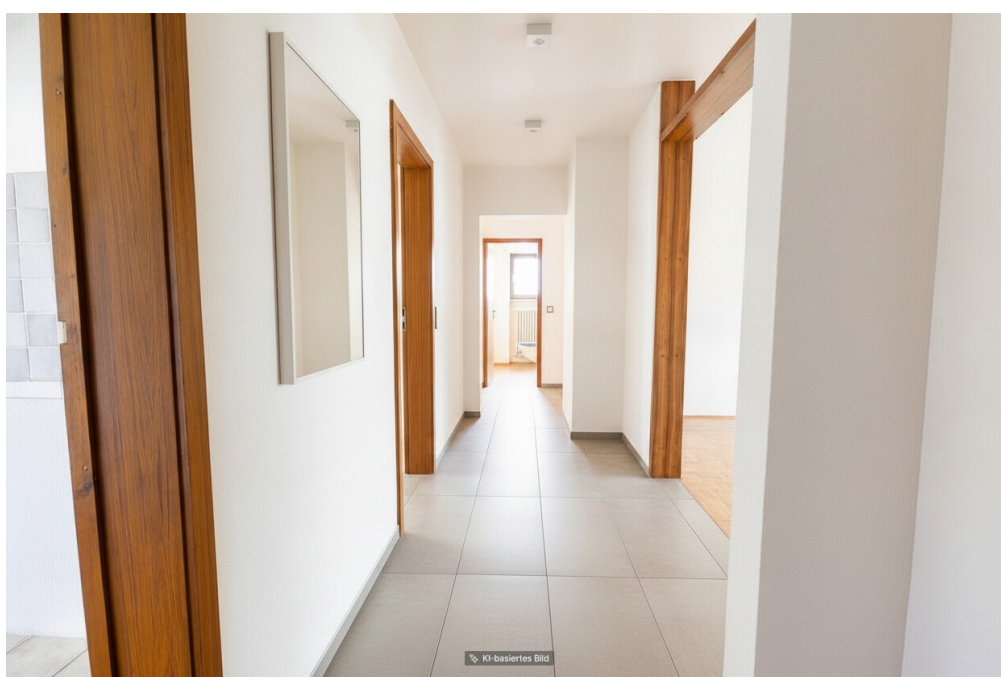
Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	31.08.2032
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	126.30 kWh/m²a
Classificação energética	D
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2008

Número da propriedade: 26369042 - 90556 Cadolzburg - Wachendorf, Mittelfranken

O imóvel



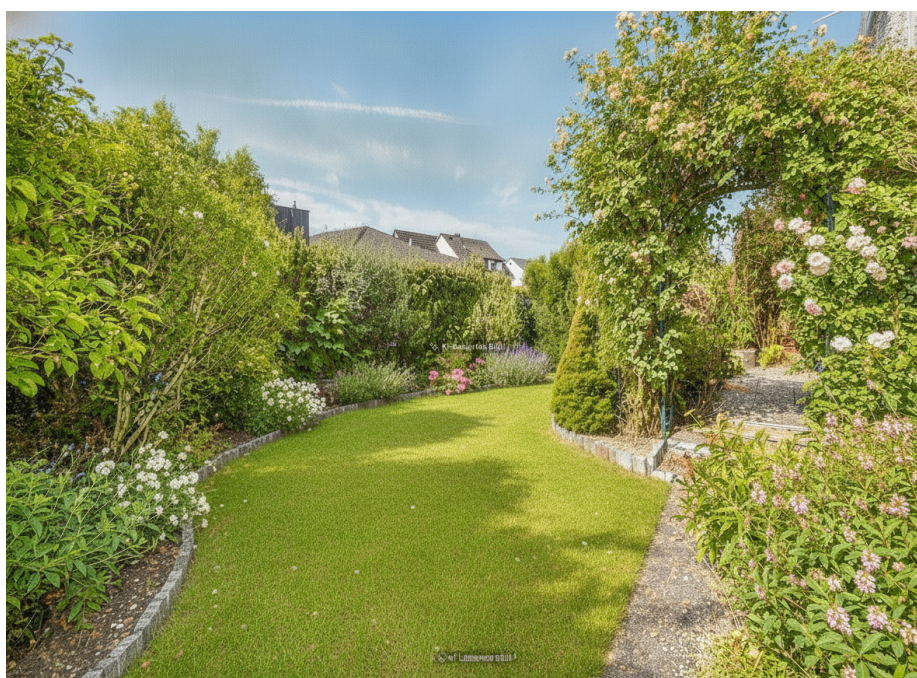
Número da propriedade: 26369042 - 90556 Cadolzburg - Wachendorf, Mittelfranken

O imóvel



Número da propriedade: 26369042 - 90556 Cadolzburg - Wachendorf, Mittelfranken

O imóvel



Número da propriedade: 26369042 - 90556 Cadolzburg - Wachendorf, Mittelfranken

O imóvel



Número da propriedade: 26369042 - 90556 Cadolzburg - Wachendorf, Mittelfranken

O imóvel



Número da propriedade: 26369042 - 90556 Cadolzburg - Wachendorf, Mittelfranken

O imóvel



Número da propriedade: 26369042 - 90556 Cadolzburg - Wachendorf, Mittelfranken

O imóvel



Número da propriedade: 26369042 - 90556 Cadolzburg - Wachendorf, Mittelfranken

O imóvel



Número da propriedade: 26369042 - 90556 Cadolzburg - Wachendorf, Mittelfranken

O imóvel



Número da propriedade: 26369042 - 90556 Cadolzburg - Wachendorf, Mittelfranken

O imóvel



Número da propriedade: 26369042 - 90556 Cadolzburg - Wachendorf, Mittelfranken

O imóvel



Número da propriedade: 26369042 - 90556 Cadolzburg - Wachendorf, Mittelfranken

O imóvel



Número da propriedade: 26369042 - 90556 Cadolzburg - Wachendorf, Mittelfranken

O imóvel



Número da propriedade: 26369042 - 90556 Cadolzburg - Wachendorf, Mittelfranken

O imóvel



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

Número da propriedade: 26369042 - 90556 Cadolzburg - Wachendorf, Mittelfranken

O imóvel

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

Número da propriedade: 26369042 - 90556 Cadolzburg - Wachendorf, Mittelfranken

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: 26369042 - 90556 Cadolzburg - Wachendorf, Mittelfranken

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 26369042 - 90556 Cadolzburg - Wachendorf, Mittelfranken

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 26369042 - 90556 Cadolzburg - Wachendorf, Mittelfranken

Outras informações

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.

Número da propriedade: 26369042 - 90556 Cadolzburg - Wachendorf, Mittelfranken

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