

Fürth

# Viel Platz für Ihre Familie!

Property ID: 24133782



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

**PURCHASE PRICE: 799.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 269 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 1.013 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24133782 - 64658 Fürth

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24133782 - 64658 Fürth

## At a glance

Property ID	24133782	Purchase Price	799.000 EUR
Living Space	ca. 269 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2004
Rooms	8	Condition of property	Modernised
Bedrooms	5	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1979		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 24133782 - 64658 Fürth

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	318.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	02.12.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2004

Property ID: 24133782 - 64658 Fürth

## The property



Property ID: 24133782 - 64658 Fürth

## The property



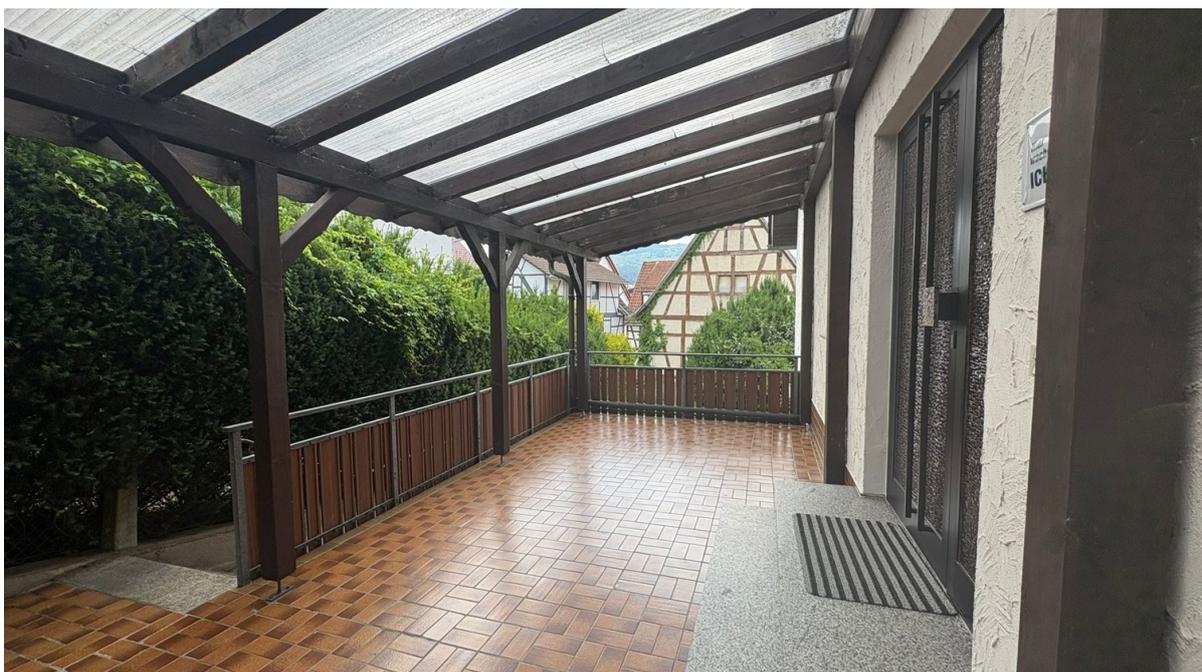
Property ID: 24133782 - 64658 Fürth

## The property



Property ID: 24133782 - 64658 Fürth

## The property



Property ID: 24133782 - 64658 Fürth

## The property



Property ID: 24133782 - 64658 Fürth

## The property



Property ID: 24133782 - 64658 Fürth

## The property



Property ID: 24133782 - 64658 Fürth

## The property



Property ID: 24133782 - 64658 Fürth

## A first impression

Dieses großzügige Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung aus dem Baujahr 1979 befindet sich neben einem historischen Fachwerkhaus auf einem ca. 1.013 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Die Wohnungen im Erd- und Dachgeschoss wurden 2004 umfangreich renoviert. Es wurden unter anderem die Heizungsanlage inklusive der Heizkörper ausgetauscht, die Fenster erneuert sowie eine neue, hochwertige Küche im Erdgeschoss eingebaut. Sie können somit direkt einziehen, lediglich die Einliegerwohnung befindet sich in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand.

Über eine große Zufahrt erreichen Sie das Haus. Bedingt durch die Hanglage führen mehrere Stufen nach oben zum Erdgeschoss. Eine geflieste, große und überdachte Terrasse empfängt Sie vor dem Hauseingang.

Im Erdgeschoss führt eine helle Diele sternförmig in die Räume. Die geräumige, neue Küche ist unbenutzt und offen zum Wohn- und Essbereich. Im Wohnzimmer sorgen viele Fenster für ausreichende Helligkeit und von hier gelangen Sie direkt auf den Balkon mit Blick in den Garten.

Ein Schlafzimmer und ein Kinderzimmer sowie ein Badezimmer komplettieren das Raumangebot auf dieser Etage.

Die Wohnung im Dachgeschoss verfügt über einen schnittidentischen Grundriss wie das Erdgeschoss, ist jedoch durch die Dachschrägen kleiner bemessen.

Auch hier gibt es einen schönen Balkon mit herrlichem Blick über das Wohngebiet.

Die Einliegerwohnung bietet einen direkten Zugang zum Garten. Eine separate Küche, ein Wohn- und Esszimmer, ein Schlafzimmer und ein Badezimmer bilden diese geschlossene Wohneinheit.

Zwei Kellerräume und zwei Garagen befinden sich ebenfalls auf dieser Ebene. Rund um die Immobilien ist die Gartenfläche terrassiert und bietet verschiedene Nutzungsmöglichkeiten an.

Das Haus bietet sich für Ihre große, generationsübergreifende Familie, oder als Kapitalanlage zur Vermietung an.

Ein weiteres Highlight ist das unter Denkmalschutz liegende, alte Fachwerkhaus mit

einem Baujahr um 1700, das auf dem vorderen Teil des Grundstücks steht und erwartungsvoll aus dem Dornröschenschlaf geweckt werden möchte. Nach einer Komplettsanierung könnte es wieder in altem Glanz erstrahlen.

Property ID: 24133782 - 64658 Fürth

## Details of amenities

Hochwertige Fliesen \*

Holzböden \*

Helle Holzdecken \*

Neues Badezimmer \*

Große Balkon-Terrassen \*

Doppeltverglaste Fenster \*

Überdachte Eingangsterrasse \*

Zwei Garagen \*

Öl-Heizung \*

Property ID: 24133782 - 64658 Fürth

## All about the location

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.

Property ID: 24133782 - 64658 Fürth

## Other information

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.

Property ID: 24133782 - 64658 Fürth

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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