

Fürth

## Viel Platz für Ihre Familie!

CODICE OGGETTO: 24133782

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PREZZO D'ACQUISTO: 799.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 269 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.013 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24133782 - 64658 Fürth**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24133782 - 64658 Fürth**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24133782	Prezzo d'acquisto	799.000 EUR
Superficie netta	ca. 269 m <sup>2</sup>	Casa	Casa bifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	8	Modernizzazione / Riqualficazione	2004
Camere da letto	5	Stato dell'immobile	Ammodernato
Bagni	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1979	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage		

CODICE OGGETTO: 24133782 - 64658 Fürth

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	318.10 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	02.12.2034	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2004

CODICE OGGETTO: 24133782 - 64658 Fürth

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24133782 - 64658 Fürth

## La proprietà



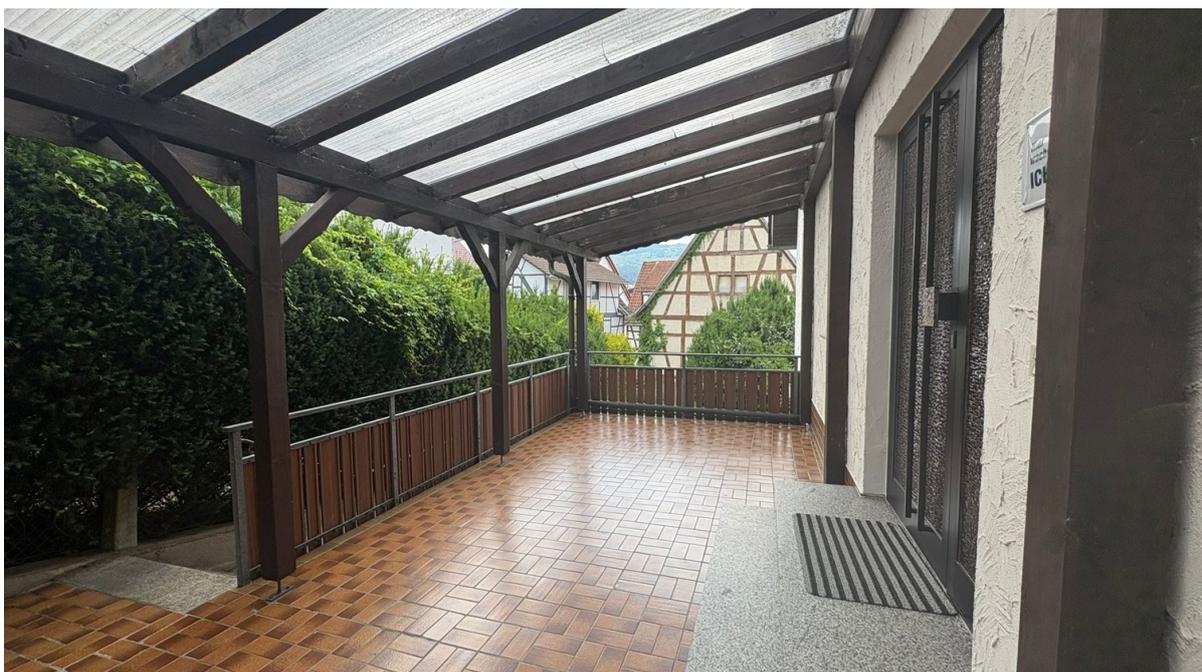
CODICE OGGETTO: 24133782 - 64658 Fürth

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24133782 - 64658 Fürth

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24133782 - 64658 Fürth

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24133782 - 64658 Fürth

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24133782 - 64658 Fürth

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24133782 - 64658 Fürth

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24133782 - 64658 Fürth**

## Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 24133782 - 64658 Fürth

## Dettagli dei servizi

Hochwertige Fliesen \*  
Holzböden \*  
Helle Holzdecken \*  
Neues Badezimmer \*  
Große Balkon-Terrassen \*  
Doppeltverglaste Fenster \*  
Überdachte Eingangsterrasse \*  
Zwei Garagen \*  
Öl-Heizung \*

**CODICE OGGETTO: 24133782 - 64658 Fürth**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24133782 - 64658 Fürth**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24133782 - 64658 Fürth**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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