Seukendorf

# VON POLL| Großzügiges Wohnhaus in idyllischer Lage am Feldrand

***CODICE OGGETTO: 25369005***

**PREZZO D'ACQUISTO: 675.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 236 m$^2$ • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 628 m$^2$**

**CODICE OGGETTO: 25369005 - 90556 Seukendorf**


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

**CODICE OGGETTO: 25369005 - 90556 Seukendorf**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| CODICE OGGETTO | 25369005 |
| Superficie netta | ca. 236 m² |
| Tipologia tetto | a due falde |
| Vani | 5 |
| Camere da letto | 4 |
| Bagni | 2 |
| Anno di costruzione | 1980 |
| Garage/Posto auto | 1 x Carport, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 675.000 EUR |
| Casa | Casa bifamiliare |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2021 |
| Stato dell'immobile | Curato |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

**CODICE OGGETTO: 25369005 - 90556 Seukendorf**

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato |
| Riscaldamento | Olio |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 17.09.2031 |
| Fonte di alimentazione | Combustibile liquido |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia | 90.10 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | C |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1980 |

**CODICE OGGETTO: 25369005 - 90556 Seukendorf**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25369005 - 90556 Seukendorf**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25369005 - 90556 Seukendorf**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25369005 - 90556 Seukendorf**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25369005 - 90556 Seukendorf**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25369005 - 90556 Seukendorf**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25369005 - 90556 Seukendorf**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25369005 - 90556 Seukendorf**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25369005 - 90556 Seukendorf**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25369005 - 90556 Seukendorf**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25369005 - 90556 Seukendorf**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25369005 - 90556 Seukendorf**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25369005 - 90556 Seukendorf**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25369005 - 90556 Seukendorf**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25369005 - 90556 Seukendorf**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25369005 - 90556 Seukendorf**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25369005 - 90556 Seukendorf**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25369005 - 90556 Seukendorf**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25369005 - 90556 Seukendorf**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25369005 - 90556 Seukendorf**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25369005 - 90556 Seukendorf**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25369005 - 90556 Seukendorf**

# Una prima impressione

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause – mit der Virtuellen 360°-Tour: https://von-poll.com/tour/fuerth/6oAN Dieses großzügige Ein- Zweifamilienhaus mit ca. 236 m² Wohnfläche bietet viel Platz für die ganze Familie und lässt sich flexibel an Ihre Bedürfnisse anpassen. Das Haus ist vollunterkellert und umfasst modernisierte sowie sanierte Bereiche, die den Wohnkomfort erhöhen. Der durchdachte Grundriss bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten und schafft Raum für ein gemeinsames Familienleben. Der Eingang des Hauses ist über eine Treppe erreichbar und führt ins Erdgeschoss, das mit einer durchdachten Raumaufteilung überzeugt. Es umfasst ein Wohnzimmer mit Zugang zur großen Süd-Terrasse, eine Einbauküche, einen großzügigen Flur, ein Schlafzimmer, ein Gäste- oder Kinderzimmer sowie einen Abstellraum, der auch als Büro genutzt werden kann. Das moderne Badezimmer wurde 2018 kernsaniert und verfügt über eine Badewanne, Dusche und ein Bidet. Ein zusätzliches Gäste-WC wurde im Jahr 2022 mit einer neuen Toilette und einem Waschbecken ausgestattet. Das Obergeschoss ist über das Treppenhaus mit einer eigenen, absperrbaren Eingangstür erreichbar. Direkt davor befindet sich zusätzlicher Stauraum, der praktischen Platz für Gegenstände des täglichen Bedarfs bietet. Zudem gelangt man von dort aus direkt zum Spitzboden, der weiteren Stauraum ermöglicht. Somit ließe sich der ersten Stock auch als Einliegerwohnung nutzen, ideal für Mehrgenerationenhaushalte. Es bietet sich im Obergeschoss ein gemütliches Wohnzimmer mit Zugang zur großen, südlich ausgerichteten Loggia mit Markise. Zudem umfasst es ein Schlafzimmer, eine kleine Einbauküche mit angrenzender Speis für Lebensmittel, ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne und Fenster sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Büro oder Kinderzimmer nutzen lässt. Ein zusätzlicher kleiner Abstellraum bietet weiteren Stauraum. Der großzügige Keller vereint Funktionalität und Komfort. Ein besonderes Highlight ist die große Sauna, die Ihnen entspannte Wellnessmomente in den eigenen vier Wänden ermöglicht. Direkt angrenzend befindet sich der praktische Waschraum, der zusätzlichen Komfort im Alltag bietet. Zusätzlich stehen Ihnen ein Hausanschlussraum, ein separater Öl-Tankraum für den 2004 erneuerten Niedertemperatur Ölkessel sowie der Heizungsraum zur Verfügung. Ein großzügiger Hobbyraum und ein Werkzeugraum bieten ideale Voraussetzungen für kreative Projekte, handwerkliche Arbeiten oder zusätzlichen Stauraum. Vom Keller aus gelangen Sie direkt in die geräumige Garage welche elektrisch geöffnet werden kann. Vor der Garage befindet sich zusätzlicher Platz für zwei kleine Fahrzeuge, die unter einer Überdachung geschützt parken können. Der eingewachsene, umzäunte Garten dieser Immobilie ist ein wahres Paradies für Natur- und Gartenliebhaber. Eine weitere gepflasterte Terrasse (Ost) bietet Ihnen viel Platz zum Entspannen, Gärtnern und für

gesellige Tage im Freien. Zudem genießen Sie im Norden einen freien Blick auf das angrenzende Bauernland. Bereits zahlreiche Modernisierungen wurden in den vergangenen Jahren vorgenommen, sodass Sie von einer soliden Basis profitieren. Dennoch bietet das Haus weiteres Potenzial, um es nach Ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten und modernisieren. Das Haus wird derzeit von der Eigentümerin bewohnt, kann jedoch nach Absprache flexibel geräumt werden. Überzeugen Sie sich selbst von diesem tollen Haus.

**CODICE OGGETTO: 25369005 - 90556 Seukendorf**

# Dettagli dei servizi

- Einbauküche EG
- Einbauküche OG
- Loggia (Süd)
- Terrasse EG (Süd)
- Terrasse im Garten (Ost)
- Sauna
- Garage mit Zugang zum Hauskeller (elektr. Tor, Steckdosen vorhanden)
- Carport

Modernisierung / Sanierung:
2022 Gäste-WC EG: Toilette und Waschbecken
2018 Badezimmer EG: Komplett saniert und modernisiert mit tausch von Leitungen I Du/Wa/Bd
2012-2016 Im gesamten Haus: Kunststofffenster Doppeltverglast
2016 Eingangstür EG: Flächenbündig, sicher und modern mit Glaselementen
2004 Heizkessel für Ölheizung (Buderus Logano G125 / Niedertemperaturheizung)
1981 Dachdämmung (selbst Anbringung)
1980 Dämmung der Kalksandsteinwand

**CODICE OGGETTO: 25369005 - 90556 Seukendorf**

# Tutto sulla posizione

Das Haus befindet sich in einer zentralen, aber zugleich äußerst ruhigen Wohngegend – eine wahre Seltenheit. In Verbindung mit der gehobenen Nachbarschaft entsteht hier ein besonders angenehmes und exklusives Wohngefühl. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten und Naherholungsgebiete sind in unmittelbarer Nähe und bequem erreichbar. Die nächste Bushaltestelle ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar und bietet regelmäßige Verbindungen in die umliegenden Städte und Gemeinden, darunter Fürth und Nürnberg und Erlangen. Auch in den Nachtstunden sorgt der NightLiner für eine komfortable Mobilität. Die Anbindung an das regionale Straßennetz ist optimal. Über die nahegelegene B8 sowie die Autobahn A73 gelangen Sie schnell und unkompliziert in alle Richtungen. Trotz der guten Erreichbarkeit genießen Sie hier eine ruhige Wohnatmosphäre mit viel Privatsphäre und Blick ins grüne, freie Bauernland.

**CODICE OGGETTO: 25369005 - 90556 Seukendorf**

# Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.9.2031. Endenergieverbrauch beträgt 90.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 25369005 - 90556 Seukendorf**

# Partner di contatto

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

Jürgen Maringer

Gustavstraße 35  Fürth
E-Mail: fuerth@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com