

Seukendorf

# VON POLL | Großzügiges Wohnhaus in idyllischer Lage am Feldrand

Número de propiedad: 25369005

360°-Rundgang



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

PRECIO DE COMPRA: 675.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 236 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 628 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25369005 - 90556 Seukendorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25369005 - 90556 Seukendorf

## De un vistazo

|                      |                                     |
|----------------------|-------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25369005                            |
| Superficie habitable | ca. 236 m²                          |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                   |
| Habitaciones         | 5                                   |
| Dormitorios          | 4                                   |
| Baños                | 2                                   |
| Año de construcción  | 1980                                |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Puerto de coches,<br>1 x Garaje |

|                                |                                                                                      |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 675.000 EUR                                                                          |
| Casa                           | Casa bifamiliar                                                                      |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises            |
| Modernización / Rehabilitación | 2021                                                                                 |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                              |
| Método de construcción         | Sólido                                                                               |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Sauna, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón |

Número de propiedad: 25369005 - 90556 Seukendorf

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Aceite              |
| Certificado energético válido hasta | 17.09.2031          |
| Fuente de energía                   | Aceite              |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 90.10 kWh/m²a          |
| Clase de eficiencia energética                      | C                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1980                   |

Número de propiedad: 25369005 - 90556 Seukendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25369005 - 90556 Seukendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25369005 - 90556 Seukendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25369005 - 90556 Seukendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25369005 - 90556 Seukendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25369005 - 90556 Seukendorf

## La propiedad



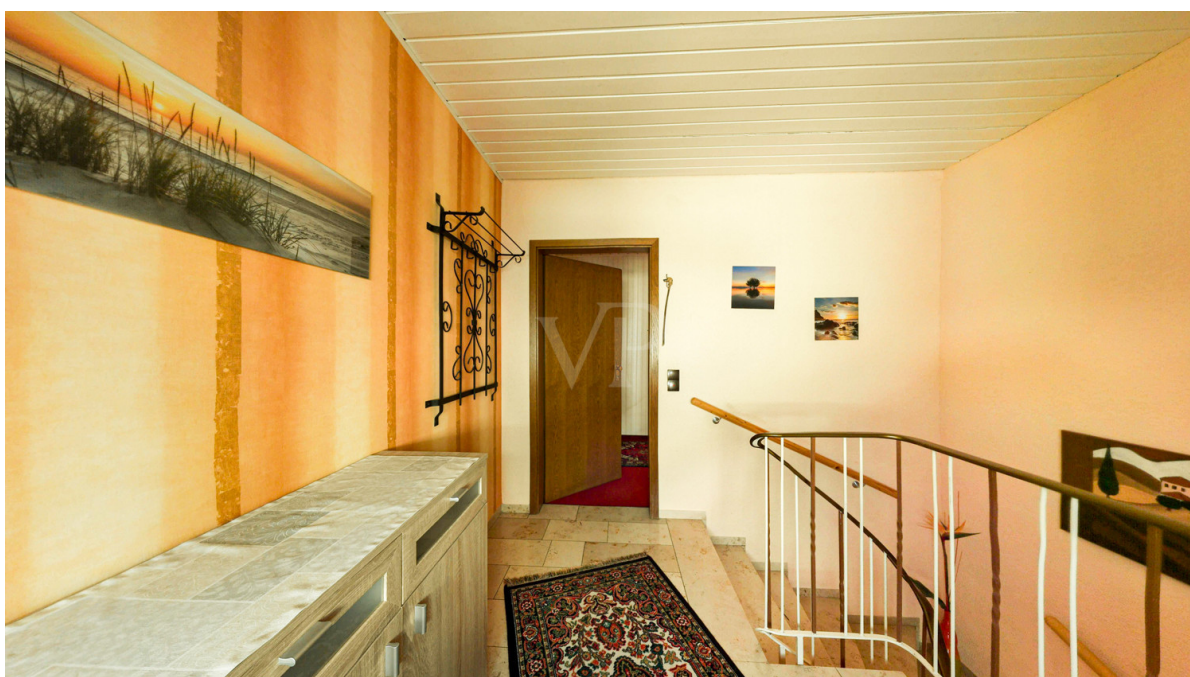
Número de propiedad: 25369005 - 90556 Seukendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25369005 - 90556 Seukendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25369005 - 90556 Seukendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25369005 - 90556 Seukendorf

## La propiedad



# La propiedad



Número de propiedad: 25369005 - 90556 Seukendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25369005 - 90556 Seukendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25369005 - 90556 Seukendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25369005 - 90556 Seukendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25369005 - 90556 Seukendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25369005 - 90556 Seukendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25369005 - 90556 Seukendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25369005 - 90556 Seukendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25369005 - 90556 Seukendorf

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN




Jürgen Maringer  
Geschäftsstelleninhaber



Aylin Tutic  
Immobilienberaterin

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

VP VON POLL IMMOBILIEN

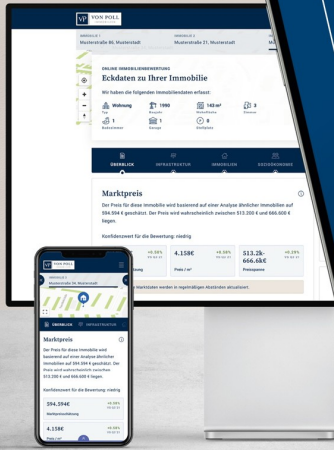
**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

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

Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.

Número de propiedad: 25369005 - 90556 Seukendorf

## La propiedad



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número de propiedad: 25369005 - 90556 Seukendorf

## Una primera impresión

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause – mit der Virtuellen 360°-Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/6oAN> Dieses großzügige Ein- Zweifamilienhaus mit ca. 236 m<sup>2</sup> 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.

Número de propiedad: 25369005 - 90556 Seukendorf

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25369005 - 90556 Seukendorf

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25369005 - 90556 Seukendorf

## Otros datos

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 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 de propiedad: 25369005 - 90556 Seukendorf

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Jürgen Maringer

---

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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