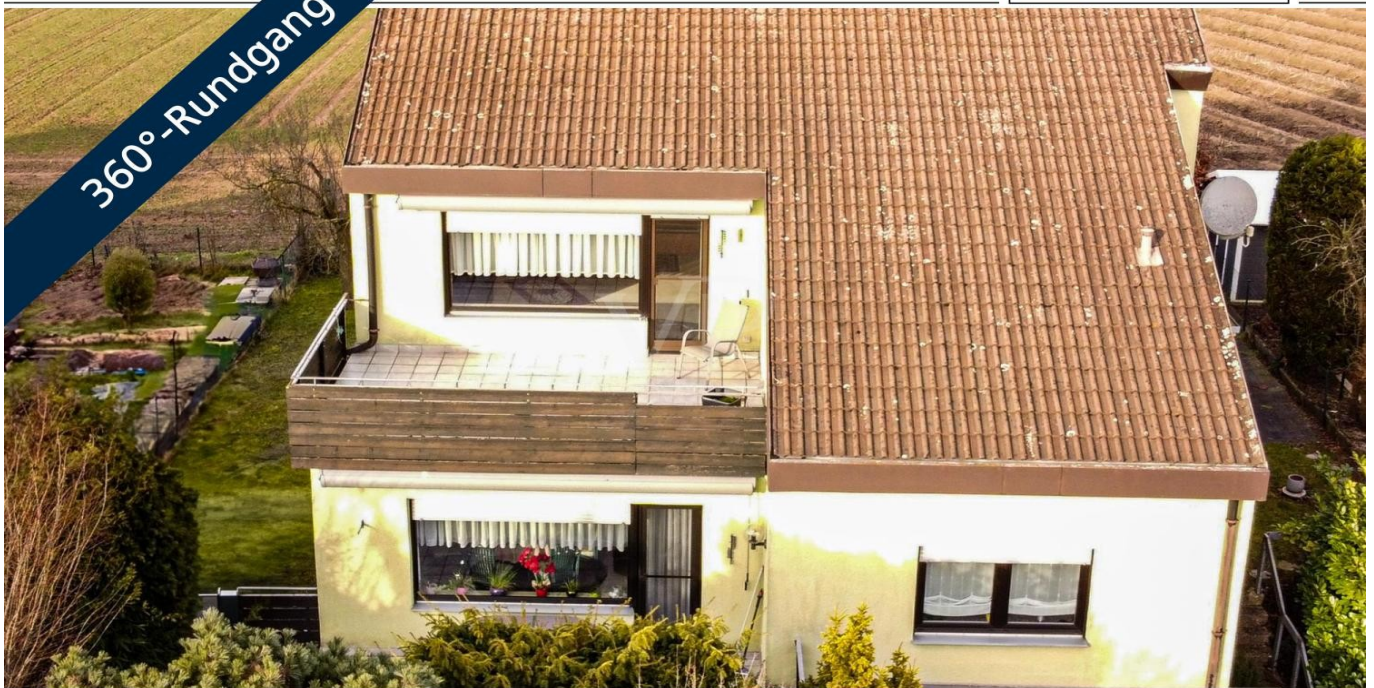


Seukendorf

Viel Platz, viel Potenzial

???????? ??????????: 25369005

360°-Rundgang

www.von-poll.com???? ??????: 659.000 EUR • ??????????: ca. 236 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 628 m²

??????? ???????: 25369005 - 90556 Seukendorf

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25369005 - 90556 Seukendorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	25369005	???? ??????	659.000 EUR
???????????	ca. 236 m²	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????	?????????????? ?????		
?????????	5		
????????????? ???	4		
???????????		????? ??????????????	2021
???????????	2	?????????	???????
????? ??????????????	1980	???????????????	
?????? ??????????????	1 x ?????????? ??? ??????????????, 1 x ?????????	?????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ?????????: 25369005 - 90556 Seukendorf

????????????? ??????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	?????	?????? ????????????? ?????????????	90.10 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	17.09.2031	?????????? ?????????????? ?????????????	C
????? ???????????	?????	????? ??????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1980

??????? ???????: 25369005 - 90556 Seukendorf

?? ???????



??????? ???????? : 25369005 - 90556 Seukendorf

?? ????????



??????? ???????? : 25369005 - 90556 Seukendorf

?? ????????



???????? ?????????: 25369005 - 90556 Seukendorf

?? ?????????



??????? ?????????: 25369005 - 90556 Seukendorf

?? ????????



??????? ???????? : 25369005 - 90556 Seukendorf

?? ????????



???????? ??????????: 25369005 - 90556 Seukendorf

?? ?????????



??????? ???????? : 25369005 - 90556 Seukendorf

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

???????? ?????: 25369005 - 90556 Seukendorf

?? ???????



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

??????? ???????: 25369005 - 90556 Seukendorf

??? ?????? ?????????

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause – mit der Virtuellen 360°-Tour:
<https://von-poll.com/tour/fuerth/6oAN>

Dieses großzügige Ein- bis Zweifamilienhaus mit ca. 236 m² Wohnfläche bietet viel Platz für die ganze Familie und lässt sich flexibel an Ihre Bedürfnisse anpassen. Es ist vollunterkellert und umfasst modernisierte und sanierte Bereiche, die den Wohnkomfort erhöhen. Der durchdachte Grundriss bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten und schafft Raum für ein gemeinsames Familienleben.

Der Eingang ist über eine Treppe erreichbar und führt ins Erdgeschoss, das mit seiner durchdachten Raumaufteilung überzeugt.

Es umfasst ein Wohnzimmer mit Zugang zur großen Südterrasse, 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, eine Dusche und ein Bidet. Ein zusätzliches Gäste-WC wurde 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 Platz für Gegenstände des täglichen Bedarfs bietet. Von dort aus gelangt man zudem direkt zum Spitzboden, der weiteren Stauraum bietet.

Somit ließe sich der erste Stock auch als Einliegerwohnung nutzen, was sich insbesondere für Mehrgenerationenhaushalte eignet.

Im Obergeschoss befindet sich ein gemütliches Wohnzimmer mit Zugang zur großen, nach Süden ausgerichteten Loggia mit Markise.

Außerdem gibt es ein Schlafzimmer, eine kleine Einbauküche mit angrenzendem Vorratsraum, 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 verbindet Funktionalität und Komfort. Ein besonderes Highlight ist die großzügige Sauna, die Ihnen entspannte Wellnessmomente in den eigenen vier Wänden ermöglicht. Direkt angrenzend befindet sich der praktische Waschraum, der

Ihnen zusätzlichen Komfort im Alltag bietet.

Außerdem stehen Ihnen ein Hausanschlussraum, ein separater Öltankraum für den im Jahr 2004 erneuerten Niedertemperatur-Ölkessel und der Heizungsraum zur Verfügung. Ein großzügiger Hobbyraum und ein Werkzeugraum bieten ideale Voraussetzungen für kreative Projekte, handwerkliche Arbeiten oder als zusätzlicher Stauraum.

Vom Keller aus gelangen Sie direkt in die geräumige Garage, die sich elektrisch öffnen lässt. Vor der Garage befindet sich 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.

In den vergangenen Jahren wurden bereits zahlreiche Modernisierungen vorgenommen, sodass Sie von einer soliden Basis profitieren. Dennoch bietet das Haus weiteres Potenzial, um es nach Ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten und zu modernisieren.

Das Haus wird derzeit von der Eigentümerin bewohnt, kann nach Absprache jedoch flexibel geräumt werden.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem tollen Haus!

??????? ?????????: 25369005 - 90556 Seukendorf

???????????????? ???? ?????????

- 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

??????? ?????????: 25369005 - 90556 Seukendorf

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 25369005 - 90556 Seukendorf

????? ?????????????

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.

??????? ???????: 25369005 - 90556 Seukendorf

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Jürgen Maringer

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com