

Fürth

# Viel Platz für Ihre Familie!

Objektnummer: 24133782



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

KAUFPREIS: 799.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 269 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.013 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24133782 - 64658 Fürth

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24133782 - 64658 Fürth

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 24133782                  |
| Wohnfläche   | ca. 269 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 8                         |
| Schlafzimmer | 5                         |
| Badezimmer   | 3                         |
| Baujahr      | 1979                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 2 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 799.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Zweifamilienhaus                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2004                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon      |

Objektnummer: 24133782 - 64658 Fürth

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 318.10 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 02.12.2034     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2004           |



Objektnummer: 24133782 - 64658 Fürth

## Die Immobilie



Objektnummer: 24133782 - 64658 Fürth

## Die Immobilie





Objektnummer: 24133782 - 64658 Fürth

## Die Immobilie





Objektnummer: 24133782 - 64658 Fürth

## Die Immobilie





Objektnummer: 24133782 - 64658 Fürth

## Die Immobilie





Objektnummer: 24133782 - 64658 Fürth

## Die Immobilie





Objektnummer: 24133782 - 64658 Fürth

## Die Immobilie





Objektnummer: 24133782 - 64658 Fürth

## Die Immobilie



Objektnummer: 24133782 - 64658 Fürth

## Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 24133782 - 64658 Fürth

## Ausstattung und Details

Hochwertige Fliesen \*

Holzböden \*

Helle Holzdecken \*

Neues Badezimmer \*

Große Balkon-Terrassen \*

Doppeltverglaste Fenster \*

Überdachte Eingangsterrasse \*

Zwei Garagen \*

Öl-Heizung \*



Objektnummer: 24133782 - 64658 Fürth

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24133782 - 64658 Fürth

## Weitere Informationen

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 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.

Objektnummer: 24133782 - 64658 Fürth

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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