Fürth – Vach

Vielseitige Nutzungsmöglichkeit in idyllischer Lage - EFH mit Einliegerwohnungen

Objektnummer: 22369052

KAUFPREIS: 699.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 190,5 m^2 • **ZIMMER:** 7.5 • **GRUNDSTÜCK:** 459 m^2

Objektnummer: 22369052 - 90768 Fürth – Vach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 22369052 - 90768 Fürth – Vach

Auf einen Blick

Objektnummer	22369052
Wohnfläche	ca. 190,5 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7.5
Baujahr	1992
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	699.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 22369052 - 90768 Fürth – Vach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergie-verbrauch	153.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.09.2033	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 22369052 - 90768 Fürth – Vach

Die Immobilie

Objektnummer: 22369052 - 90768 Fürth – Vach

Die Immobilie

Objektnummer: 22369052 - 90768 Fürth – Vach

Die Immobilie

Objektnummer: 22369052 - 90768 Fürth – Vach

Die Immobilie

Objektnummer: 22369052 - 90768 Fürth – Vach

Die Immobilie

Objektnummer: 22369052 - 90768 Fürth – Vach

Die Immobilie

Objektnummer: 22369052 - 90768 Fürth – Vach

Die Immobilie

Objektnummer: 22369052 - 90768 Fürth – Vach

Die Immobilie

Objektnummer: 22369052 - 90768 Fürth – Vach

Die Immobilie

Objektnummer: 22369052 - 90768 Fürth – Vach

Die Immobilie

Objektnummer: 22369052 - 90768 Fürth – Vach

Die Immobilie

Objektnummer: 22369052 - 90768 Fürth – Vach

Die Immobilie

Objektnummer: 22369052 - 90768 Fürth – Vach

Grundrisse

Schlafen
ca. 6,47 m²
Kochen
ca. 3,34 m²
Flur ca. 6,18 m²
Balkon
ca. 1,75 m²
(= 0,88 m²)
Wohnen
ca. 10,64 m²
Bad
ca. 2,67 m²
Bad
ca. 2,47 m²
Flur
ca. 4,68 m²
Balkon
ca. 1,75 m²
(= 0,88 m²)
Wohnen
ca. 13,58 m²
Kochen
ca. 4,15 m²
Schlafen
ca. 5,20 m²
1 m
2 m
2 m
1 m

1 m
2 m
Arbeiten
Schlafen
Ankleide
Flur
Balkon
Schlafen
Schlafen
2 m
1 m

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 22369052 - 90768 Fürth – Vach

Ein erster Eindruck

Hier gelangen Sie zur 360°-Tour: https://von-poll.com/tour/fuerth/ETJi Dieses dreistöckige Einfamilienhaus mit zwei Einliegerwohnungen bietet Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Nutzen Sie das Haus im aktuellen Zustand oder gestalten es ganz Ihren Wünschen nach in ein Zwei- bzw. Einfamilienhaus um. Ideen hierzu können Sie unseren zusätzlichen Grundrissvarianten entnehmen. Vom Windfang und dem zentralen Treppenhaus gelangen Sie zur Hauptwohnung, die sich über die beiden unteren Etagen erstreckt und über ein separates Treppenhaus verfügt. Im Eingangsbereich befinden sich eine Garderobe und ein Gästebad mit Dusche. Das großzügige Wohnzimmer bietet Zugang zu einem beeindruckenden Balkon mit herrlichem Blick auf den Garten. Zusammen mit dem angrenzenden Esszimmer bildet dieser Bereich das Herzstück der Wohneinheit. Aufgrund der Hanglage ist das Untergeschoss größtenteils als vollwertiges Erdgeschoss ausgebaut. Hier befindet sich der Schlafbereich mit drei Zimmern und einem Tageslichtbad mit Wanne. Zwei der Zimmer haben direkten Zugang zur Südterrasse und zum eingewachsenen Garten. Die beiden Einliegerwohnungen im Dachgeschoss sind in der Größe nahezu identisch und derzeit vermietet. Sie verfügen jeweils über ein Schlafzimmer, ein Wohn-/Esszimmer, eine kleine Küche, ein Bad sowie einen Westbalkon mit herrlichem Blick auf den Kanal. Jede der drei Wohneinheiten verfügt über einen eigenen Stromzähler, zusätzlich gibt es einen weiteren Zähler für den allgemeinen Strombedarf. Zu dem Haus gehört eine Doppelgarage, weitere Parkmöglichkeiten sind auf der Straße vorhanden. Für eine ausführliche Immobilienberatung stehen wir Ihnen gerne unter 0911 97901880 zur Verfügung.

Objektnummer: 22369052 - 90768 Fürth – Vach

Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Parkett-, Laminat-, Teppich- und Fliesenböden
- zweifachverglaste Lärmschutzfenster
- Rollos (größtenteils manuell)
- doppelzügiger Kamin
- eine Terrasse, drei Balkone
- SAT TV
- Internet: bis zu 250 MBit/s im Download u. 40 MBit/s im Upload
- Zisterne 2.000 Liter
- Gartenwasserzähler
- Starkstrom im Kellerraum I
- Doppelgarage mit elektr. Toren, einseitiger Garagenanbau nach hinten
- vier Stromzähler (je Einheit u. Allgemeinstrom)

Objektnummer: 22369052 - 90768 Fürth – Vach

Alles zum Standort

Das Haus befindet sich in einer ruhige Wohnsiedlung im Fürther Stadtteil Vach, in dritter Reihe zum Main-Donau-Kanal. Die Lage besticht vor allem durch einen ländlichen Charme und gediegenen Dorfcharakter. Umgeben von vielen Feldern, nahe des Kanals, der Regnitz und der Zenn können Sie hier Ihren Alltag mit der wunderschönen Natur verbinden und Ihre Freizeit abwechslungsreich gestalten. Die Infrastruktur ist gut ausgebaut, sodass Sie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Kindergärten und Schulen schnell und bequem, teilweise fußläufig erreichen können. Vach bietet sich auf Grund seiner südlichen Lage u.a. auch für Pendler Richtung Erlangen oder Herzogenaurach an.

Objektnummer: 22369052 - 90768 Fürth – Vach

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.9.2033. Endenergieverbrauch beträgt 153.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Objektnummer: 22369052 - 90768 Fürth – Vach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jürgen Maringer

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com