

Fürth – Vach

# VON POLL | Ein Zuhause mit Charakter und vielen Möglichkeiten

Objektnummer: 25369045

360°-Rundgang



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

KAUFPREIS: 339.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 123,8 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 373 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25369045 - 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: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

## Auf einen Blick

Objektnummer	25369045
Wohnfläche	ca. 123,8 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1937
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	339.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1998
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	245.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.11.2035	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1937



Objektnummer: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

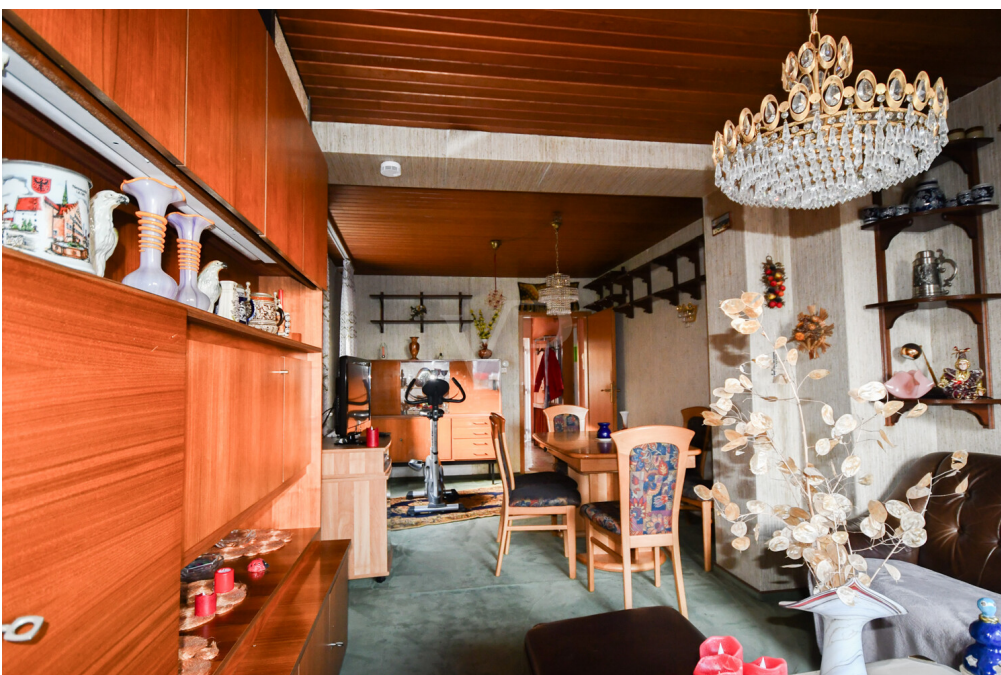
## Die Immobilie





Objektnummer: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Sandra Maringer &  
Jürgen Maringer  
Geschäftsstellenleiter

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



Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

## Die Immobilie



**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)

Wohnfläche	4.336€	100 %	100 %
Grundstück	113.25€	2,6 %	2,6 %
Probleme	666.68€	15,4 %	15,4 %



Objektnummer: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

## Grundrisse









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: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

## Ein erster Eindruck

Hier geht es zur 360° Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/u3wK>

Dieses freistehende Einfamilienhaus bietet mit rund 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem etwa 373 m<sup>2</sup> großen Hanggrundstück viel Potenzial und zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten für unterschiedliche Lebenssituationen. Die Immobilie wurde 1937 erbaut und 1967 erweitert.

Früher wurde das Haus als Mehrgenerationenhaus genutzt, weshalb ursprünglich zwei Küchen vorhanden waren. Heute steht eine funktionale, jedoch nicht mehr zeitgemäße Küche im Erdgeschoss zur Verfügung – ideal für eine moderne Neugestaltung nach eigenen Vorstellungen.

Am Eingangsbereich lädt eine Terrasse zum Verweilen im Freien ein. Zusätzlich bietet sich die Möglichkeit, durch entsprechende bauliche Maßnahmen eine weitere Terrasse direkt am Wohnzimmer zu schaffen und so den Außenbereich optimal einzubinden.

Der Dachboden ist bislang nicht ausgebaut und eröffnet damit zusätzliches Potenzial für weiteren Wohnraum.

Die Ölheizung wurde 1997 erneuert, Fenster und Haustüren 1998. Elektrik, Wasserleitungen und Sanitäreinrichtungen hingegen stammen überwiegend aus den 1960er Jahren und sollten im Zuge einer Modernisierung erneuert werden.

Das Haus ist teilunterkellert und bietet dadurch praktischen Stauraum. Eine große Garage mit direktem Zugang zum Wohnhaus sorgt für komfortables Parken und ist besonders bei schlechtem Wetter ein Pluspunkt. Der Garten befindet sich sowohl vor als auch hinter dem Haus und eignet sich trotz Hanglage gut für kreative Nutzungsideen.

Für Käuferinnen und Käufer mit handwerklichem Geschick bietet dieses Haus die Chance, ein ganz persönliches Traumdomizil zu gestalten und zugleich langfristig Wert zu schaffen.

Objektnummer: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

## Ausstattung und Details

Ölheizung 1997 erneuert

Fenster und Hauseingangstür 1998 erneuert

Garage mit direktem Zugang zum Haus

6 Zimmer, individuell gestaltbar

Terrasse am Eingangsbereich

Objektnummer: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

## Alles zum Standort

Die Stadt Fürth überzeugt mit einer hochwertigen urbanen Infrastruktur, zu der exzellente Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen gehören. Durch ihre sichere Atmosphäre und die gute Anbindung an den Verkehrsverbund Nürnberg vermittelt sie ein rundum sorgloses Lebensgefühl.

Der Stadtteil Vach präsentiert sich als lebendiger und zugleich behaglicher Wohnort mit einer beständigen Gemeinschaft und hoher Wohnraumnachfrage. Die naturnahe Lage in Kombination mit einer urbanen Infrastruktur schafft hier eine harmonische Balance zwischen Ruhe und Aktivität. Vach zeichnet sich durch seine sichere und familienfreundliche Atmosphäre aus. Die begrenzte Verfügbarkeit von Bauland gewährleistet einen besonderen Schutz des Wohnumfeldes. Die Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen und die wirtschaftliche Stabilität der Region bieten Familien eine verlässliche Grundlage für ein sorgenfreies und erfülltes Leben.

In der unmittelbaren Umgebung finden Familien eine Vielzahl erstklassiger Bildungseinrichtungen, die fußläufig erreichbar sind. Kindergärten sind bereits in 2 bis 9 Minuten zu erreichen, die Grundschule Zedernstraße liegt nur etwa 6 Minuten zu Fuß entfernt. Auch weiterführende Schulen sind mit dem Bus oder in einem angenehmen Spaziergang erreichbar. Für die Gesundheit sorgen nahegelegene Arztpraxen und Apotheken, die in nur 5 bis 6 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Das ist besonders für Familien mit Kindern ein beruhigendes Plus an Komfort. Auch für Freizeitaktivitäten ist in Vach gesorgt: Sportanlagen und Spielplätze sind in wenigen Minuten erreichbar und laden zu gemeinsamen Stunden im Freien ein. Für genussvolle Momente sorgen die charmanten Restaurants und Cafés in der Umgebung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen wie „Schönblick“ gewährleistet, die nur eine Minute Fußweg entfernt sind. Auch Metzgerei und Bäcker sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Sie merken selbst, Vach hat alles zu bieten, was man für den täglichen Bedarf benötigt.

Diese Kombination aus sicherer, naturnaher Wohnlage, exzellenter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitangeboten macht Vach zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf eine behütete Umgebung, eine lebendige Gemeinschaft und eine vielversprechende Zukunft legen. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam zu wachsen und das Leben in vollen Zügen zu genießen.

Objektnummer: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.11.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 245.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

---

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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