

Fürth - Vach

# VON POLL | Komplett saniertes Einfamilienhaus mit niedrigem Energiekennwert

Objektnummer: 26369012



KAUFPREIS: 795.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 168,31 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 560 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26369012 - 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: 26369012 - 90768 Fürth - Vach

## Auf einen Blick

Objektnummer	26369012	Kaufpreis	795.000 EUR
Wohnfläche	ca. 168,31 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5		
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	1		
Baujahr	1959	Modernisierung / Sanierung	2017
Stellplatz	1 x Garage	Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26369012 - 90768 Fürth - Vach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	91.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.10.2035	Energieeffizienzklasse	C
Befeuernng	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1959

Objektnummer: 26369012 - 90768 Fürth - Vach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369012 - 90768 Fürth - Vach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369012 - 90768 Fürth - Vach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369012 - 90768 Fürth - Vach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369012 - 90768 Fürth - Vach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369012 - 90768 Fürth - Vach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369012 - 90768 Fürth - Vach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369012 - 90768 Fürth - Vach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369012 - 90768 Fürth - Vach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369012 - 90768 Fürth - Vach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369012 - 90768 Fürth - Vach

## Die Immobilie



**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: 26369012 - 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)

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:

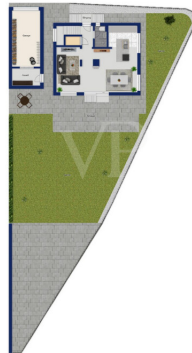
0911 - 97 90 188 0

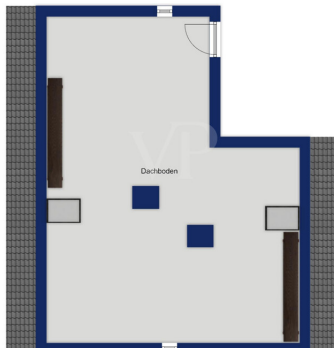
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Objektnummer: 26369012 - 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: 26369012 - 90768 Fürth - Vach**

## Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1959 wurde in den vergangenen Jahren umfassend und mit viel Liebe zum Detail saniert. Auf ca. 168,31 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Grundstück von etwa 560 m<sup>2</sup> verbindet das Haus modernen Wohnkomfort mit einer angenehmen und ruhigen Wohnatmosphäre.

Im Zuge der Sanierung wurden zahlreiche Maßnahmen umgesetzt. Die Heizungsanlage wurde erneuert und arbeitet heute mit moderner Brennwerttechnik. Dadurch erreicht das Haus einen erfreulich niedrigen Energiekennwert und bietet eine effiziente und zeitgemäße Wärmeversorgung. Auch die Elektrik wurde vollständig modernisiert. Elektrische Rollläden sowie elegante Deckenspots sorgen für hohen Wohnkomfort und eine moderne Lichtgestaltung. Ein Kamin im Wohnbereich schafft zusätzlich eine besonders angenehme Atmosphäre.

Ein echtes Highlight ist die hochwertige Einbauküche mit elegantem Design. Mittelpunkt ist die großzügige Kochinsel, die viel Platz zum Kochen und gemeinsamen Verweilen bietet. Hochwertige Einbaugeräte wie Backofen, Dampfgarer und eine integrierte Kaffeemaschine unterstreichen den gehobenen Anspruch dieser Küche.

Die Raumaufteilung ist flexibel und durchdacht. Direkt neben dem Schlafzimmer befindet sich ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Gästezimmer oder Ankleide nutzen lässt. Da es sich nicht um eine tragende Wand handelt, sind hier auch individuelle Anpassungen möglich. Im Obergeschoss befindet sich zudem ein Arbeitszimmer mit Waschmaschinenanschluss, was im Alltag besonders praktisch ist.

Das Dachgeschoss bietet zusätzliches Ausbaupotenzial und ist bereits über das

Treppenhaus erreichbar. Im Keller sind Anschlüsse für eine Sauna vorbereitet und eröffnen weitere Möglichkeiten für einen persönlichen Wellnessbereich.

Der Außenbereich wurde ebenfalls neu gestaltet. Der Garten ist bewusst pflegeleicht gehalten und von der Straße aus nicht einsehbar. Hier lassen sich sonnige Tage in ruhiger Atmosphäre genießen. Besonders attraktiv ist die unmittelbare Lage am Naturschutzgebiet sowie die Nähe zur Regnitz.

Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten und modernisierten Zustand und bietet eine hervorragende Grundlage für individuelles Wohnen. Eine Besichtigung vermittelt am besten einen Eindruck von der Qualität der Sanierung und der besonderen Lage dieses Hauses.

Hier geht es zur 360° Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/c9VM>

**Objektnummer: 26369012 - 90768 Fürth - Vach**

## Ausstattung und Details

- Hochwertige Hauseingangstür mit integrierter Kameraüberwachung
- Kamin im Wohn- und Essbereich für eine gemütliche Wohnatmosphäre
- Hochwertige Einbauküche mit Kochinsel sowie Geräten von Siemens, darunter Backofen, Dampfgarer und integrierte Kaffeemaschine
- Elektrische Rollläden und moderne LED-Deckenspots in mehreren Bereichen des Hauses
- Eleganter, im Wohnbereich integrierter Routerschrank
- Waschmaschinenanschluss im Obergeschoss für kurze Wege im Alltag
- Moderne Heizungsanlage mit Brennwerttechnik, vollständig erneuert im Jahr 2017

**Objektnummer: 26369012 - 90768 Fürth - Vach**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage von Fürth-Vach, einem gewachsenen und besonders naturnah gelegenen Stadtteil im Norden Fürths. Die Umgebung überzeugt durch ihre ruhige Wohnatmosphäre, gepflegte Nachbarschaftsstrukturen und die unmittelbare Nähe zu den weitläufigen Grün- und Auenlandschaften entlang der Regnitz.

Vach verbindet ein hohes Maß an Wohn- und Lebensqualität mit guten Anbindungen an die Fürther Innenstadt und die gesamte Metropolregion Nürnberg. Busverbindungen erschließen den Stadtteil zuverlässig, zudem sind die wichtigen Verkehrsachsen der Region in kurzer Zeit erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, gastronomische Angebote sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in gut erreichbarer Entfernung. Die naturnahe Lage mit ihrem hohen Freizeit- und Erholungswert macht den Standort insbesondere für Familien und alle attraktiv, die ruhiges Wohnen mit guter Erreichbarkeit verbinden möchten.

**Objektnummer: 26369012 - 90768 Fürth - Vach**

## Sonstige Angaben

**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: 26369012 - 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)