Fürth – Vach

Vielseitige Nutzungsmöglichkeit in idyllischer Lage - EFH mit Einliegerwohnungen

Property ID: 22369052

PURCHASE PRICE: 699.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 190,5 m^2 • **ROOMS:** 7.5 • **LAND AREA:** 459 m^2

Property ID: 22369052 - 90768 Fürth – Vach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 22369052 - 90768 Fürth – Vach

At a glance

Property ID	22369052
Living Space	ca. 190,5 m²
Available from	According to the arrangement
Rooms	7.5
Year of construction	1992
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	699.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 22369052 - 90768 Fürth – Vach

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	GAS
Energy certificate valid until	07.09.2033
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	153.40 kWh/m²a
Energy efficiency class	E

Property ID: 22369052 - 90768 Fürth – Vach

The property

Property ID: 22369052 - 90768 Fürth – Vach

The property

Property ID: 22369052 - 90768 Fürth – Vach

The property

Property ID: 22369052 - 90768 Fürth – Vach

The property

Property ID: 22369052 - 90768 Fürth – Vach

The property

Property ID: 22369052 - 90768 Fürth – Vach

The property

Property ID: 22369052 - 90768 Fürth – Vach

The property

Property ID: 22369052 - 90768 Fürth – Vach

The property

Property ID: 22369052 - 90768 Fürth – Vach

The property

Property ID: 22369052 - 90768 Fürth – Vach

The property

Property ID: 22369052 - 90768 Fürth – Vach

The property

Property ID: 22369052 - 90768 Fürth – Vach

The property

Property ID: 22369052 - 90768 Fürth – Vach

Floor plans

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

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 22369052 - 90768 Fürth – Vach

A first impression

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.

Property ID: 22369052 - 90768 Fürth – Vach

Details of amenities

- 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)

Property ID: 22369052 - 90768 Fürth – Vach

All about the location

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.

Property ID: 22369052 - 90768 Fürth – Vach

Other information

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.

Property ID: 22369052 - 90768 Fürth – Vach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jürgen Maringer

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com