

Fürth – Vach

# VON POLL | A home with character and many possibilities

*Property ID: 25369045***360°-Rundgang**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**PURCHASE PRICE: 339.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 123,8 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 373 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25369045 - 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: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

## At a glance

|                      |                          |                               |                                                                           |
|----------------------|--------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 25369045                 | Purchase Price                | 339.000 EUR                                                               |
| Living Space         | ca. 123,8 m <sup>2</sup> | Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Roof Type            | Gabled roof              |                               |                                                                           |
| Rooms                | 6                        |                               |                                                                           |
| Bedrooms             | 3                        |                               |                                                                           |
| Bathrooms            | 1                        | Modernisation / Refurbishment | 1998                                                                      |
| Year of construction | 1937                     | Condition of property         | Needs renovation                                                          |
| Type of parking      | 1 x Garage               | Construction method           | Solid                                                                     |
|                      |                          | Equipment                     | Terrace                                                                   |

Property ID: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                           |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Oil             | Final Energy Demand                                  | 245.90 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 10.11.2035      | Energy efficiency class                              | G                         |
| Power Source                   | Oil             | Year of construction according to energy certificate | 1937                      |

Property ID: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

## The property



Property ID: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

## The property



Property ID: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

## The property



Property ID: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

## The property



Property ID: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

## The property



Property ID: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

## The property



Property ID: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

## The property



Property ID: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

## The property



Property ID: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

## The property



Property ID: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

## The property



Property ID: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

## The property



Property ID: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

## The property



Property ID: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

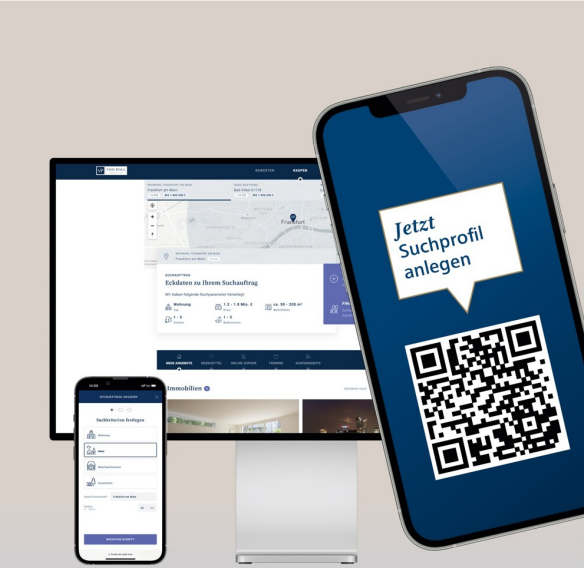




Sandra Maringer &  
Jürgen Maringer  
Geschäftsstellenleiter

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)



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

## The property



**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)

Property ID: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

## Floor plans







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: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

## A first impression

Click here for the 360° tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/u3wK> This detached single-family home, with approximately 120 m<sup>2</sup> of living space on a roughly 373 m<sup>2</sup> sloping plot, offers considerable potential and numerous design possibilities for different lifestyles. The property was built in 1937 and extended in 1967. Previously used as a multi-generational home, it originally had two kitchens. Today, a functional, but outdated, kitchen is available on the ground floor – ideal for a modern redesign tailored to your own preferences. A terrace at the entrance invites you to relax outdoors. Additionally, there is the possibility of creating another terrace directly off the living room with appropriate structural modifications, thus optimally integrating the outdoor space. The attic is currently unfinished, offering further potential for additional living space. The oil heating system was replaced in 1997, and the windows and front doors in 1998. However, the electrical wiring, water pipes, and plumbing fixtures largely date back to the 1960s and should be updated as part of a modernization project. The house has a partial basement, providing practical storage space. A large garage with direct access to the house ensures convenient parking and is a particular advantage in bad weather. The garden extends both in front of and behind the house and, despite the sloping terrain, is well-suited for creative landscaping ideas. For buyers with DIY skills, this house offers the opportunity to create their own personal dream home and simultaneously build long-term value.

Property ID: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

## Details of amenities

Ölheizung 1997 erneuert

Fenster und Hauseingangstür 1998 erneuert

Garage mit direktem Zugang zum Haus

6 Zimmer, individuell gestaltbar

Terrasse am Eingangsbereich

Property ID: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

## All about the location

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.

Property ID: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

## Other information

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 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.

Property ID: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

---

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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