

Fürth – Vach

VON POLL | Una casa con carácter y muchas posibilidades

Número de propiedad: 25369045

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 339.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 123,8 m² • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 373 m²

Número de propiedad: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

De un vistazo

Número de propiedad	25369045
Superficie habitable	ca. 123,8 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1937
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	339.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	1998
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza

Número de propiedad: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	10.11.2035
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	245.90 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	G
Año de construcción según el certificado energético	1937

Número de propiedad: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

La propiedad



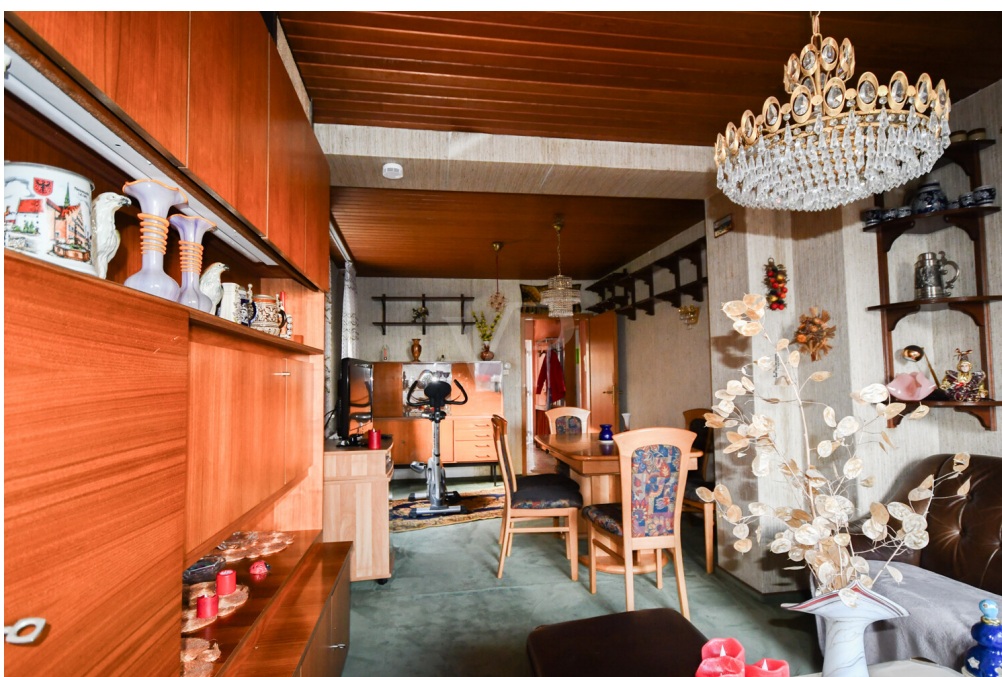
Número de propiedad: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

La propiedad



Número de propiedad: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

La propiedad



Número de propiedad: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

La propiedad



Número de propiedad: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

La propiedad



Número de propiedad: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

La propiedad



Número de propiedad: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

La propiedad



Número de propiedad: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

La propiedad



Número de propiedad: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

La propiedad



Número de propiedad: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

La propiedad



Número de propiedad: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

La propiedad



Número de propiedad: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

La propiedad



Número de propiedad: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

La propiedad

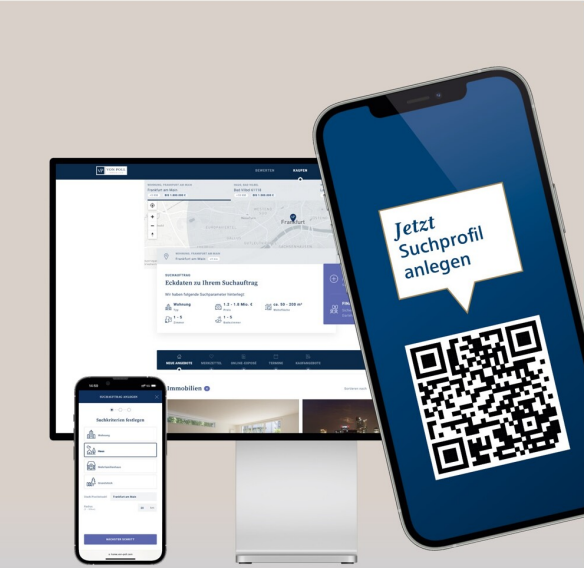
FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número de propiedad: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

La propiedad



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

Número de propiedad: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

Una primera impresión

Haga clic aquí para el tour de 360°: <https://von-poll.com/tour/fuerth/u3wK> Esta casa unifamiliar independiente, con aproximadamente 120 m² de espacio habitable en una parcela inclinada de aproximadamente 373 m², ofrece un potencial considerable y numerosas posibilidades de diseño para diferentes estilos de vida. La propiedad fue construida en 1937 y ampliada en 1967. Anteriormente utilizada como vivienda multigeneracional, originalmente tenía dos cocinas. Hoy en día, una cocina funcional, pero anticuada, está disponible en la planta baja, ideal para un rediseño moderno adaptado a sus propias preferencias. Una terraza en la entrada le invita a relajarse al aire libre. Además, existe la posibilidad de crear otra terraza directamente desde la sala de estar con las modificaciones estructurales apropiadas, integrando así óptimamente el espacio exterior. El ático está actualmente sin terminar, ofreciendo más potencial para espacio habitable adicional. El sistema de calefacción de gasóleo se sustituyó en 1997, y las ventanas y puertas de entrada en 1998. Sin embargo, el cableado eléctrico, las tuberías de agua y la fontanería datan en gran parte de la década de 1960 y deberían actualizarse como parte de un proyecto de modernización. La casa cuenta con un sótano parcial, que ofrece un práctico espacio de almacenamiento. Un amplio garaje con acceso directo a la casa garantiza un cómodo aparcamiento y es una ventaja especial en caso de mal tiempo. El jardín se extiende tanto por delante como por detrás de la casa y, a pesar de la pendiente del terreno, es ideal para ideas creativas de paisajismo. Para los compradores con habilidades para el bricolaje, esta casa ofrece la oportunidad de crear la casa de sus sueños y, al mismo tiempo, generar valor a largo plazo.

Número de propiedad: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

Detalles de los servicios

Ölheizung 1997 erneuert

Fenster und Hauseingangstür 1998 erneuert

Garage mit direktem Zugang zum Haus

6 Zimmer, individuell gestaltbar

Terrasse am Eingangsbereich

Número de propiedad: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 245.90 kwh/(m²*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.

Número de propiedad: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com