Fürth – Vach

VON POLL | Ein Zuhause mit Charakter und vielen Möglichkeiten

Número de propiedad: 25369045

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 m²
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

Número de propiedad: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

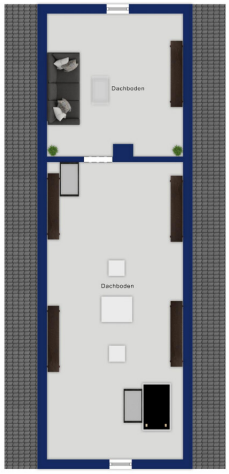
La propiedad

Número de propiedad: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

Planos de planta

VON POLL IMMOBILIEN®

VON POLL IMMOBILIEN®



VON POLL IMMOBILIEN®

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

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

Dieses freistehende Einfamilienhaus bietet mit rund 120 m² Wohnfläche auf einem etwa 373 m² 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.

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 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.

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