

Fürth – Vach

VON POLL | Une maison de caractère aux multiples possibilités

CODE DU BIEN: 25369045

360°-Rundgang

www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 339.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 123,8 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 373 m²

CODE DU BIEN: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25369045
Surface habitable	ca. 123,8 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1937
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	339.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1998
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse

CODE DU BIEN: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	10.11.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	245.90 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1937

CODE DU BIEN: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

La propriété



CODE DU BIEN: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

La propriété



CODE DU BIEN: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

La propriété



CODE DU BIEN: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

La propriété



CODE DU BIEN: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

La propriété



CODE DU BIEN: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

La propriété



CODE DU BIEN: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

La propriété



CODE DU BIEN: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

La propriété



CODE DU BIEN: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

La propriété



CODE DU BIEN: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

La propriété



CODE DU BIEN: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

La propriété



CODE DU BIEN: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

La propriété



CODE DU BIEN: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

La propriété

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



**Jetzt
Suchprofil
anlegen**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

La propriété



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

CODE DU BIEN: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

Une première impression

Cliquez ici pour la visite virtuelle à 360° : <https://von-poll.com/tour/fuerth/u3wK>. Cette maison individuelle, d'environ 120 m² de surface habitable sur un terrain en pente d'environ 373 m², offre un potentiel considérable et de nombreuses possibilités d'aménagement pour différents modes de vie. Construite en 1937 et agrandie en 1967, cette maison, autrefois utilisée par plusieurs générations, disposait à l'origine de deux cuisines. Aujourd'hui, une cuisine fonctionnelle, mais un peu vieillotte, est disponible au rez-de-chaussée ; elle se prête parfaitement à une rénovation moderne et personnalisée. Une terrasse à l'entrée invite à la détente en plein air. De plus, il est possible de créer une seconde terrasse attenante au séjour, moyennant quelques modifications structurelles, pour une intégration optimale de l'espace extérieur. Les combles, actuellement non aménagés, offrent un potentiel supplémentaire pour créer un espace de vie supplémentaire. Le système de chauffage au fioul a été remplacé en 1997, et les fenêtres et la porte d'entrée en 1998. Cependant, le câblage électrique, la plomberie et les installations sanitaires datent en grande partie des années 1960 et devraient être modernisés. La maison dispose d'un sous-sol partiel offrant un espace de rangement pratique. Un grand garage avec accès direct à la maison assure un stationnement aisé et constitue un atout précieux par mauvais temps. Le jardin s'étend à l'avant et à l'arrière de la maison et, malgré le terrain en pente, se prête parfaitement à des aménagements paysagers créatifs. Pour les acheteurs bricoleurs, cette maison offre la possibilité de créer la maison de leurs rêves et de valoriser leur bien sur le long terme.

CODE DU BIEN: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

Détails des commodités

Ölheizung 1997 erneuert

Fenster und Hauseingangstür 1998 erneuert

Garage mit direktem Zugang zum Haus

6 Zimmer, individuell gestaltbar

Terrasse am Eingangsbereich

CODE DU BIEN: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com