

Fürth - Vach

VON POLL | Durchdachtes Einfamilienhaus mit Gartenidylle und vielseitigem Raumangebot

CODE DU BIEN: 26369035

360°-Rundgang

www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 890.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 133,23 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 400 m²

CODE DU BIEN: 26369035 - 90768 Fürth - Vach

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

CODE DU BIEN: 26369035 - 90768 Fürth - Vach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26369035
Surface habitable	ca. 133,23 m²
Type de toiture	Toit en pente
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2004
Place de stationnement	2 x Abri de voitures

Prix d'achat	890.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 64 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26369035 - 90768 Fürth - Vach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Électricité	Consommation finale d'énergie	20.90 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	09.06.2036	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2004

CODE DU BIEN: 26369035 - 90768 Fürth - Vach

La propriété



CODE DU BIEN: 26369035 - 90768 Fürth - Vach

La propriété



CODE DU BIEN: 26369035 - 90768 Fürth - Vach

La propriété



CODE DU BIEN: 26369035 - 90768 Fürth - Vach

La propriété



CODE DU BIEN: 26369035 - 90768 Fürth - Vach

La propriété



CODE DU BIEN: 26369035 - 90768 Fürth - Vach

La propriété



CODE DU BIEN: 26369035 - 90768 Fürth - Vach

La propriété



CODE DU BIEN: 26369035 - 90768 Fürth - Vach

La propriété



CODE DU BIEN: 26369035 - 90768 Fürth - Vach

La propriété



CODE DU BIEN: 26369035 - 90768 Fürth - Vach

La propriété



CODE DU BIEN: 26369035 - 90768 Fürth - Vach

La propriété



CODE DU BIEN: 26369035 - 90768 Fürth - Vach

La propriété



CODE DU BIEN: 26369035 - 90768 Fürth - Vach

La propriété



CODE DU BIEN: 26369035 - 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

CODE DU BIEN: 26369035 - 90768 Fürth - Vach

La propriété

VP VON POLL IMMOBILIEN

Finden Sie Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

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: 26369035 - 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: 26369035 - 90768 Fürth - Vach

Une première impression

Hier geht es zur 360° Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/SL7k>

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 2004 verbindet ein durchdachtes Raumkonzept mit angenehmem Wohnkomfort. Auf ca. 133,23 m² Wohnfläche und einem ca. 400 m² großen Grundstück stehen vier Zimmer, ein hochwertig nutzbares Untergeschoss sowie ein liebevoll angelegter Garten zur Verfügung.

Bereits im Eingangsbereich sorgt eine separate Garderobe für Ordnung. Der großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich bildet das Herzstück des Hauses und schafft Raum für gemeinsames Familienleben. Elektrische Rollläden im gesamten Haus erhöhen dabei den Wohnkomfort und ermöglichen eine komfortable Steuerung von Licht, Sichtschutz und Beschattung. Von der offenen Küche gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den Garten.

Der Außenbereich ist mit viel Liebe gestaltet: Eine überdachte Terrasse, eine Grillecke mit Sitzgelegenheiten, ein zusätzlicher Freisitz sowie ein Gartenhäuschen bieten ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien. Zwei elektrisch steuerbare Markisen sorgen je nach Sonnenstand für angenehmen Schatten. Hinter dem Carport mit zwei Stellplätzen steht zudem ein separater Schuppen für Fahrräder, Gartengeräte und weitere Utensilien bereit.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Räume. Besonders die beiden Schlafzimmer profitieren durch das Pultdach von einer erhöhten Raumhöhe und einer angenehmen, luftigen Atmosphäre. Ergänzt wird diese Ebene durch ein großzügiges Badezimmer mit Eckbadewanne inklusive Whirlpool-Funktion und separater Dusche.

Das Untergeschoss erweitert das Haus um zwei weitere hochwertig nutzbare Räume. Durch die normale Zimmerhöhe sowie die Fußbodenheizung entsteht hier deutlich mehr als klassische Kellerfläche. Die Räume wirken wohnlich und eignen sich ideal als Jugendbereich, Gästezimmer, Homeoffice, Hobbyraum, Fitnessbereich oder privater Rückzugsort. Ergänzt wird diese Ebene durch ein separates Duschbad mit Fenster sowie eine vielseitige Sauna, die sowohl als klassische finnische Sauna als auch als Dampfsauna genutzt werden kann. So entsteht ein eigenständiger Bereich mit besonderem Erholungs- und Wohnkomfort.

Auch technisch ist das Haus gut aufgestellt: Teilweise wurden die Bodenbeläge 2010 erneuert. Die Luftwärmepumpe wurde 2008 überarbeitet und vergrößert. Eine ca. 16 cm starke Außendämmung sowie die solide Bauweise des damaligen Bauträgers Dörrhaus

tragen zu einem niedrigen Energiekennwert bei. Nach Angaben der Eigentümer besteht kein Instandhaltungsrückstau.

Das Haus wird von den Eigentümern selbst bewohnt und ist voraussichtlich ab Sommer 2027 verfügbar.

CODE DU BIEN: 26369035 - 90768 Fürth - Vach

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich im nördlichen Fürther Stadtteil Vach, in einem ruhigen und familienfreundlichen Wohnumfeld mit angenehmem, grünem Charakter. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, kleinen Wohnstraßen und einer aufgelockerten Bebauung. Hier wohnt man angenehm zurückgezogen und dennoch gut angebunden. Gerade für Familien bietet die Lage ein hohes Maß an Alltagstauglichkeit, Sicherheit und Wohnqualität.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in gut erreichbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie weitere Dienstleister sind im Umfeld vorhanden. Auch Kindergärten und Schulen liegen in angenehmer Entfernung und machen die Lage besonders praktisch für Familien mit Kindern. Spielplätze, Sportmöglichkeiten und grüne Erholungsflächen ergänzen das familienfreundliche Umfeld.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gut. Mehrere Busverbindungen befinden sich in fußläufiger Entfernung und ermöglichen eine bequeme Verbindung in Richtung Fürther Innenstadt sowie zu weiteren Stadtteilen. Auch der S-Bahnhof Vach ist erreichbar und bietet eine attraktive Verbindung für Pendler in Richtung Nürnberg, Erlangen und Bamberg. Über die nahegelegenen Verkehrsachsen besteht zudem eine gute Anbindung an das regionale Straßennetz sowie an die Autobahnen.

Ein besonderer Vorteil der Lage ist die Nähe zur Natur. Spaziergänge, Fahrradtouren und Freizeitaktivitäten im Grünen lassen sich direkt im Umfeld unkompliziert umsetzen. Auch der nahegelegene Solarberg bietet als markanter Aussichtspunkt und beliebtes Naherholungsziel zusätzliche Möglichkeiten für Bewegung, Weitblick und entspannte Stunden im Freien. Gleichzeitig bleibt die Fürther Innenstadt mit ihrem vielfältigen Kultur-, Gastronomie- und Einkaufsangebot gut erreichbar.

Insgesamt bietet die Lage ein überzeugendes Wohnumfeld für Menschen, die Wert auf Ruhe, Familienfreundlichkeit, eine grüne Umgebung und eine gute Anbindung legen. Ein Standort, der sowohl für Eigennutzer als auch für langfristig orientierte Käufer eine nachhaltige Wohnqualität verspricht.

CODE DU BIEN: 26369035 - 90768 Fürth - Vach

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26369035 - 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