

Fürth – Vach

VON POLL | Egy otthon karakterrel és számos lehetőséggel

VP azonosító: 25369045

360°-Rundgang

www.von-poll.comVÉTELÁR: 339.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 123,8 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 373 m²

VP azonosító: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

Áttekintés

VP azonosító	25369045
Hasznos lakótér	ca. 123,8 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálósobák	3
Fürdoszobák	1
Építés éve	1937
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	339.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	1998
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz

VP azonosító: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	10.11.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	245.90 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1937

VP azonosító: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

Az ingatlan



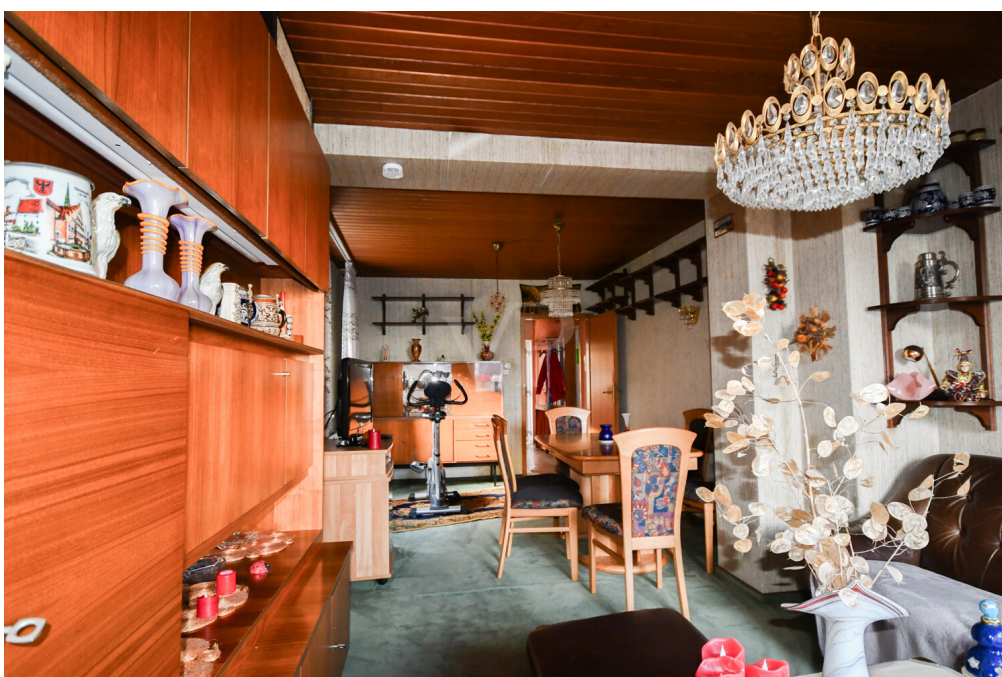
VP azonosító: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

Az ingatlan



VP azonosító: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

Az ingatlan



VP azonosító: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

Az ingatlan



VP azonosító: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

Az ingatlan



VP azonosító: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

Az ingatlan



VP azonosító: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

Az ingatlan



VP azonosító: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

Az ingatlan



VP azonosító: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

Az ingatlan



VP azonosító: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

Az ingatlan



VP azonosító: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

Az ingatlan



VP azonosító: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

Az ingatlan



VP azonosító: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

Az ingatlan

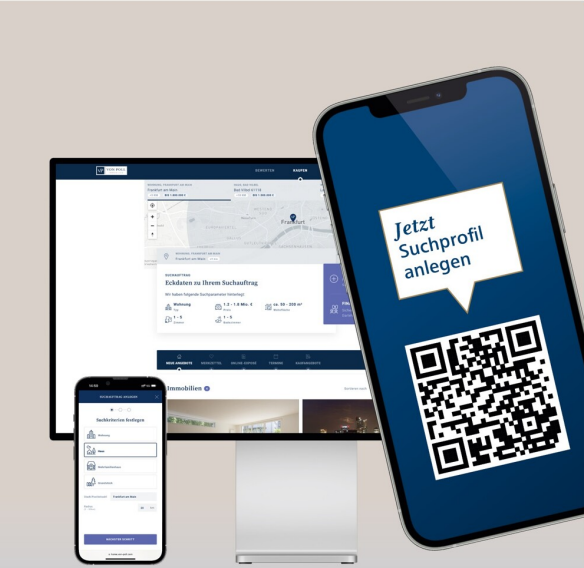
FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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



VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

VP azonosító: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

Az ingatlan



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

VP azonosító: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

Az első benyomás

Kattintson ide a 360°-os túrához: <https://von-poll.com/tour/fuerth/u3wK> Ez a különálló családi ház, körülbelül 120 m² lakótérrel egy nagyjából 373 m²-es lejtős telken, jelentős potenciált és számos kialakítási lehetőséget kínál a különböző életstílusok számára. Az ingatlan 1937-ben épült, és 1967-ben bővítették. Korábban többgenerációs otthonként használták, eredetileg két konyhával rendelkezett. Ma egy funkcionális, de elavult konyha áll rendelkezésre a földszinten – ideális egy modern, az Ön igényeihez igazított átalakításhoz. A bejáratnál található terasz a szabadban való kikapcsolódásra csábít. Ezenkívül lehetőség van egy másik terasz kialakítására közvetlenül a nappaliból megfelelő szerkezeti módosításokkal, így optimálisan integrálva a kültéri teret. A tetőtér jelenleg befejezetlen, ami további lakótér kialakítására kínál lehetőséget. Az olajfűtési rendszert 1997-ben, az ablakokat és a bejáratú ajtókat pedig 1998-ban cserélték. Az elektromos vezetékek, a vízvezetékek és a vízvezeték-szerelvények azonban nagyrészt az 1960-as évekből származnak, és egy modernizációs projekt részeként fel kellene újítani őket. A ház részleges pincével rendelkezik, amely praktikus tárolóhelyet biztosít. A házhoz közvetlen hozzáféréssel nagy garázs kényelmes parkolást biztosít, és különösen előnyös rossz időben. A kert a ház előtt és mögött is kiterjed, és a lejtős terep ellenére is kiválóan alkalmas kreatív kerttervezési ötletekhez. A barkácsoláshoz szükséges készségekkel rendelkező vásárlók számára ez a ház lehetőséget kínál arra, hogy megteremtsék saját álmaik otthonát, és ezzel egyidejűleg hosszú távú értéket teremtsenek.

VP azonosító: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

Részletes felszereltség

Ölheizung 1997 erneuert

Fenster und Hauseingangstür 1998 erneuert

Garage mit direktem Zugang zum Haus

6 Zimmer, individuell gestaltbar

Terrasse am Eingangsbereich

VP azonosító: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com