

Fürth – Vach

VON POLL | Una casa con carattere e tante possibilità

Codice oggetto: 25369045

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 339.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 123,8 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 373 m²

Codice oggetto: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25369045
Superficie netta	ca. 123,8 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1937
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	339.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	1998
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza

Codice oggetto: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	10.11.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	245.90 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1937

Codice oggetto: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

La proprietà



Codice oggetto: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

La proprietà



Codice oggetto: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

La proprietà



Codice oggetto: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

La proprietà



Codice oggetto: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

La proprietà



Codice oggetto: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

La proprietà



Codice oggetto: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

La proprietà



Codice oggetto: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

La proprietà



Codice oggetto: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

La proprietà



Codice oggetto: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

La proprietà



Codice oggetto: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

La proprietà



Codice oggetto: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

La proprietà



Codice oggetto: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



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.

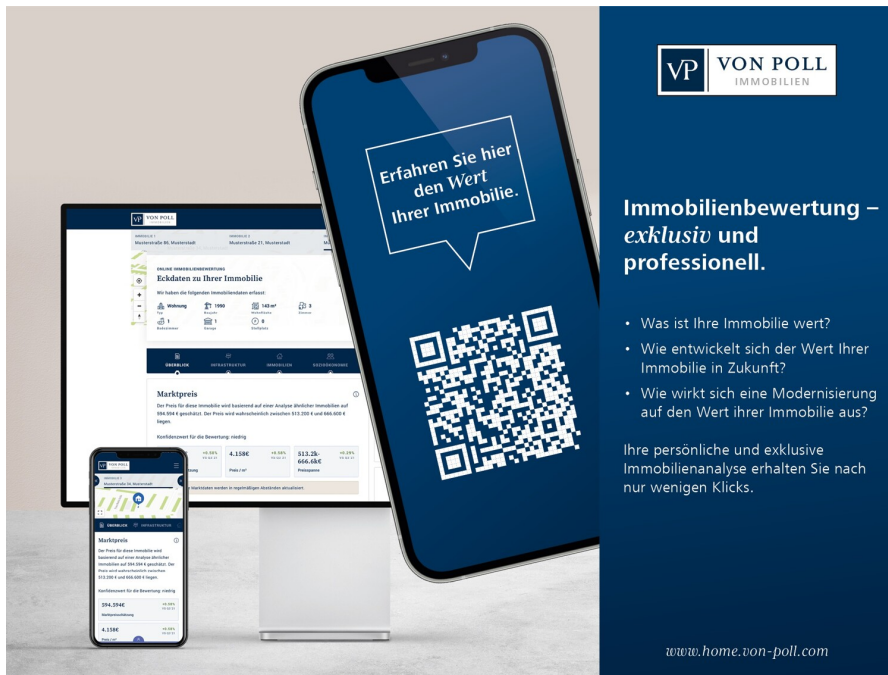
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Codice oggetto: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

La proprietà



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

Codice oggetto: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

Una prima impressione

Clicca qui per il tour a 360°: <https://von-poll.com/tour/fuerth/u3wK> Questa casa unifamiliare indipendente, con circa 120 m² di superficie abitabile su un terreno in pendenza di circa 373 m², offre un potenziale considerevole e numerose possibilità di progettazione per diversi stili di vita. L'immobile è stato costruito nel 1937 e ampliato nel 1967. Precedentemente utilizzata come casa multigenerazionale, originariamente aveva due cucine. Oggi, al piano terra è disponibile una cucina funzionale, ma obsoleta, ideale per una ristrutturazione moderna su misura per le proprie esigenze. Una terrazza all'ingresso invita a rilassarsi all'aperto. Inoltre, c'è la possibilità di creare un'altra terrazza direttamente dal soggiorno con opportune modifiche strutturali, integrando così in modo ottimale lo spazio esterno. La mansarda è attualmente grezza, offrendo ulteriore potenziale per ulteriore spazio abitativo. L'impianto di riscaldamento a gasolio è stato sostituito nel 1997, mentre le finestre e le porte d'ingresso sono state sostituite nel 1998. Tuttavia, l'impianto elettrico, le tubature dell'acqua e gli impianti idraulici risalgono in gran parte agli anni '60 e dovrebbero essere aggiornati nell'ambito di un progetto di ammodernamento. La casa dispone di una parte seminterrata, che offre un pratico spazio di stoccaggio. Un ampio garage con accesso diretto alla casa garantisce un comodo parcheggio e rappresenta un vantaggio particolare in caso di maltempo. Il giardino si estende sia davanti che dietro la casa e, nonostante il terreno in pendenza, si presta bene a idee di progettazione paesaggistica creativa. Per gli acquirenti con competenze nel fai da te, questa casa offre l'opportunità di creare la casa dei propri sogni e, allo stesso tempo, di costruire un valore a lungo termine.

Codice oggetto: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

Dettagli dei servizi

Ölheizung 1997 erneuert

Fenster und Hauseingangstür 1998 erneuert

Garage mit direktem Zugang zum Haus

6 Zimmer, individuell gestaltbar

Terrasse am Eingangsbereich

Codice oggetto: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25369045 - 90768 Fürth – Vach

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com