

Fürth - Vach

VON POLL | Komplett saniertes Einfamilienhaus mit niedrigem Energiekennwert

Codice oggetto: 26369012



PREZZO D'ACQUISTO: 795.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 168,31 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 560 m²

Codice oggetto: 26369012 - 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: 26369012 - 90768 Fürth - Vach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26369012	Prezzo d'acquisto	795.000 EUR
Superficie netta	ca. 168,31 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Modernizzazione / Riqualficazione	2017
Camere da letto	4	Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1959	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile
Garage/Posto auto	1 x Garage		

Codice oggetto: 26369012 - 90768 Fürth - Vach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	91.60 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	08.10.2035	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1959

Codice oggetto: 26369012 - 90768 Fürth - Vach

La proprietà



Codice oggetto: 26369012 - 90768 Fürth - Vach

La proprietà



Codice oggetto: 26369012 - 90768 Fürth - Vach

La proprietà



Codice oggetto: 26369012 - 90768 Fürth - Vach

La proprietà



Codice oggetto: 26369012 - 90768 Fürth - Vach

La proprietà



Codice oggetto: 26369012 - 90768 Fürth - Vach

La proprietà



Codice oggetto: 26369012 - 90768 Fürth - Vach

La proprietà



Codice oggetto: 26369012 - 90768 Fürth - Vach

La proprietà



Codice oggetto: 26369012 - 90768 Fürth - Vach

La proprietà



Codice oggetto: 26369012 - 90768 Fürth - Vach

La proprietà



Codice oggetto: 26369012 - 90768 Fürth - Vach

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt
Suchprofil
anlegen

www.von-poll.com

The advertisement features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". In the background, a laptop and a tablet show the Von Poll Immobilien website interface. The right side of the advertisement has a dark blue background with white text.

Codice oggetto: 26369012 - 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

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:

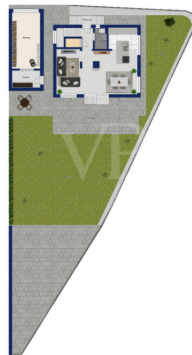
0911 - 97 90 188 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/fuerth

Codice oggetto: 26369012 - 90768 Fürth - Vach

Planimetrie



www.von-poll.com



www.von-poll.com



Immagine solo illustrativa



Immagine solo illustrativa



Immagine solo illustrativa

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: 26369012 - 90768 Fürth - Vach

Una prima impressione

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1959 wurde in den vergangenen Jahren umfassend und mit viel Liebe zum Detail saniert. Auf ca. 168,31 m² Wohnfläche und einem Grundstück von etwa 560 m² verbindet das Haus modernen Wohnkomfort mit einer angenehmen und ruhigen Wohnatmosphäre.

Im Zuge der Sanierung wurden zahlreiche Maßnahmen umgesetzt. Die Heizungsanlage wurde erneuert und arbeitet heute mit moderner Brennwerttechnik. Dadurch erreicht das Haus einen erfreulich niedrigen Energiekennwert und bietet eine effiziente und zeitgemäße Wärmeversorgung. Auch die Elektrik wurde vollständig modernisiert. Elektrische Rollläden sowie elegante Deckenspots sorgen für hohen Wohnkomfort und eine moderne Lichtgestaltung. Ein Kamin im Wohnbereich schafft zusätzlich eine besonders angenehme Atmosphäre.

Ein echtes Highlight ist die hochwertige Einbauküche mit elegantem Design. Mittelpunkt ist die großzügige Kochinsel, die viel Platz zum Kochen und gemeinsamen Verweilen bietet. Hochwertige Einbaugeräte wie Backofen, Dampfgarer und eine integrierte Kaffeemaschine unterstreichen den gehobenen Anspruch dieser Küche.

Die Raumaufteilung ist flexibel und durchdacht. Direkt neben dem Schlafzimmer befindet sich ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Gästezimmer oder Ankleide nutzen lässt. Da es sich nicht um eine tragende Wand handelt, sind hier auch individuelle Anpassungen möglich. Im Obergeschoss befindet sich zudem ein Arbeitszimmer mit Waschmaschinenanschluss, was im Alltag besonders praktisch ist.

Das Dachgeschoss bietet zusätzliches Ausbaupotenzial und ist bereits über das

Treppenhaus erreichbar. Im Keller sind Anschlüsse für eine Sauna vorbereitet und eröffnen weitere Möglichkeiten für einen persönlichen Wellnessbereich.

Der Außenbereich wurde ebenfalls neu gestaltet. Der Garten ist bewusst pflegeleicht gehalten und von der Straße aus nicht einsehbar. Hier lassen sich sonnige Tage in ruhiger Atmosphäre genießen. Besonders attraktiv ist die unmittelbare Lage am Naturschutzgebiet sowie die Nähe zur Regnitz.

Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten und modernisierten Zustand und bietet eine hervorragende Grundlage für individuelles Wohnen. Eine Besichtigung vermittelt am besten einen Eindruck von der Qualität der Sanierung und der besonderen Lage dieses Hauses.

Hier geht es zur 360° Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/c9VM>

Codice oggetto: 26369012 - 90768 Fürth - Vach

Dettagli dei servizi

- Hochwertige Hauseingangstür mit integrierter Kameraüberwachung
- Kamin im Wohn- und Essbereich für eine gemütliche Wohnatmosphäre
- Hochwertige Einbauküche mit Kochinsel sowie Geräten von Siemens, darunter Backofen, Dampfgarer und integrierte Kaffeemaschine
- Elektrische Rollläden und moderne LED-Deckenspots in mehreren Bereichen des Hauses
- Eleganter, im Wohnbereich integrierter Routerschrank
- Waschmaschinenanschluss im Obergeschoss für kurze Wege im Alltag
- Moderne Heizungsanlage mit Brennwerttechnik, vollständig erneuert im Jahr 2017

Codice oggetto: 26369012 - 90768 Fürth - Vach

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage von Fürth-Vach, einem gewachsenen und besonders naturnah gelegenen Stadtteil im Norden Fürths. Die Umgebung überzeugt durch ihre ruhige Wohnatmosphäre, gepflegte Nachbarschaftsstrukturen und die unmittelbare Nähe zu den weitläufigen Grün- und Auenlandschaften entlang der Regnitz.

Vach verbindet ein hohes Maß an Wohn- und Lebensqualität mit guten Anbindungen an die Fürther Innenstadt und die gesamte Metropolregion Nürnberg. Busverbindungen erschließen den Stadtteil zuverlässig, zudem sind die wichtigen Verkehrsachsen der Region in kurzer Zeit erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, gastronomische Angebote sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in gut erreichbarer Entfernung. Die naturnahe Lage mit ihrem hohen Freizeit- und Erholungswert macht den Standort insbesondere für Familien und alle attraktiv, die ruhiges Wohnen mit guter Erreichbarkeit verbinden möchten.

Codice oggetto: 26369012 - 90768 Fürth - Vach

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26369012 - 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