

Fürth - Vach

VON POLL | Komplett saniertes Einfamilienhaus mit niedrigem Energiekennwert

Número da propriedade: 26369012



PREÇO DE COMPRA: 795.000 EUR • ÁREA: ca. 168,31 m² • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 560 m²

Número da propriedade: 26369012 - 90768 Fürth - Vach

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26369012 - 90768 Fürth - Vach

Numa vista geral

Número da propriedade	26369012	Preço de compra	795.000 EUR
Área	ca. 168,31 m ²	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5	Modernização / Reciclagem	2017
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida
Ano de construção	1959		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 26369012 - 90768 Fürth - Vach

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	91.60 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	08.10.2035	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1959

Número da propriedade: 26369012 - 90768 Fürth - Vach

O imóvel



Número da propriedade: 26369012 - 90768 Fürth - Vach

O imóvel



Número da propriedade: 26369012 - 90768 Fürth - Vach

O imóvel



Número da propriedade: 26369012 - 90768 Fürth - Vach

O imóvel



Número da propriedade: 26369012 - 90768 Fürth - Vach

O imóvel



Número da propriedade: 26369012 - 90768 Fürth - Vach

O imóvel



Número da propriedade: 26369012 - 90768 Fürth - Vach

O imóvel



Número da propriedade: 26369012 - 90768 Fürth - Vach

O imóvel



Número da propriedade: 26369012 - 90768 Fürth - Vach

O imóvel



Número da propriedade: 26369012 - 90768 Fürth - Vach

O imóvel



Número da propriedade: 26369012 - 90768 Fürth - Vach

O imóvel



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número da propriedade: 26369012 - 90768 Fürth - Vach

O imóvel

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

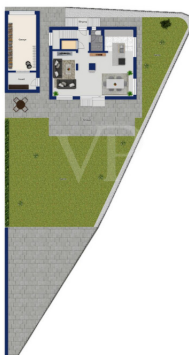
Sandra Maringer &
Jürgen Maringer
Geschäftsstellenleiter

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

Número da propriedade: 26369012 - 90768 Fürth - Vach

Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26369012 - 90768 Fürth - Vach

Uma primeira impressão

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>

Número da propriedade: 26369012 - 90768 Fürth - Vach

Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 26369012 - 90768 Fürth - Vach

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 26369012 - 90768 Fürth - Vach

Outras informações

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 vorbehaltenlich 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.

Número da propriedade: 26369012 - 90768 Fürth - Vach

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com