

Fürth – Vach

VON POLL|1-2 Familienhaus mit Einliegerwohnung zwischen Europakanal und Wiesengrund

CODICE OGGETTO: 25369010

360°-Rundgang

www.von-poll.comPREZZO D'ACQUISTO: 350.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 148 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 493 m²

CODICE OGGETTO: 25369010 - 90768 Fürth – Vach

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

CODICE OGGETTO: 25369010 - 90768 Fürth – Vach

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25369010
Superficie netta	ca. 148 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1954
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	350.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza

CODICE OGGETTO: 25369010 - 90768 Fürth – Vach

Dati energetici

Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	20.02.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	223.14 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1950

CODICE OGGETTO: 25369010 - 90768 Fürth – Vach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25369010 - 90768 Fürth – Vach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25369010 - 90768 Fürth – Vach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25369010 - 90768 Fürth – Vach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25369010 - 90768 Fürth – Vach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25369010 - 90768 Fürth – Vach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25369010 - 90768 Fürth – Vach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25369010 - 90768 Fürth – Vach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25369010 - 90768 Fürth – Vach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25369010 - 90768 Fürth – Vach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25369010 - 90768 Fürth – Vach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25369010 - 90768 Fürth – Vach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25369010 - 90768 Fürth – Vach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25369010 - 90768 Fürth – Vach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25369010 - 90768 Fürth – Vach

La proprietà



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



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 25369010 - 90768 Fürth – Vach

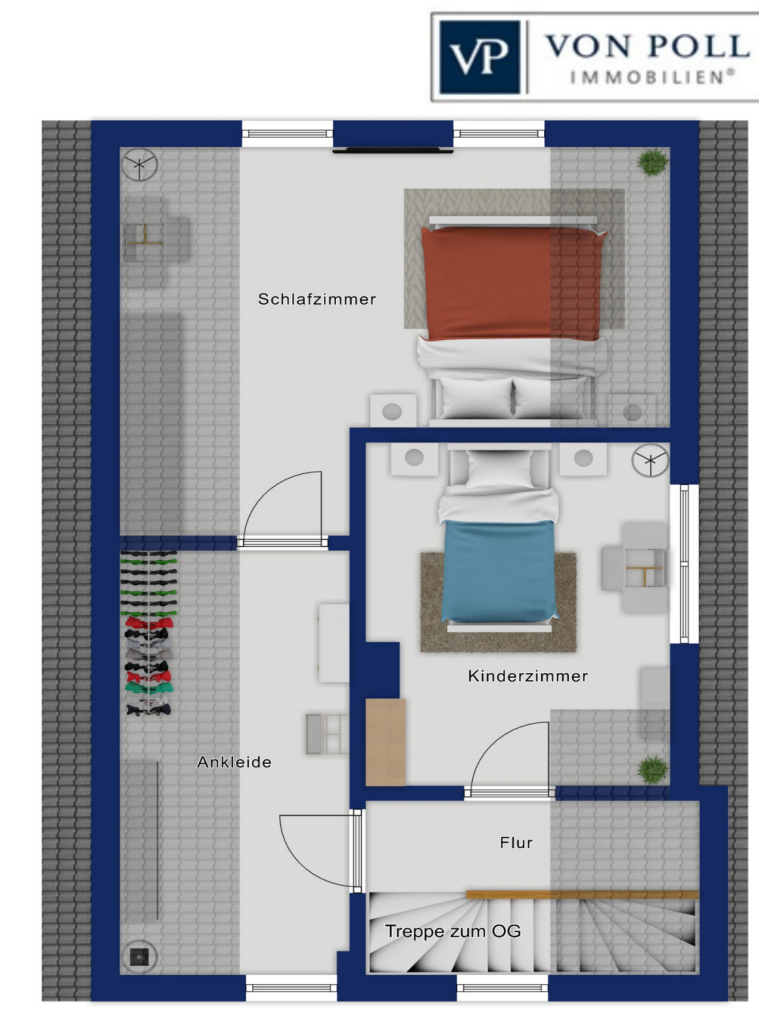
Planimetrie







Architekt: Gert Grottel



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: 25369010 - 90768 Fürth – Vach

Una prima impressione

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause – mit der Virtuellen 360°-Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/ybyb> Das Anwesen besteht aus einem Hauptgebäude mit Einliegerwohnung im Untergeschoss, einer Wohnung im Erdgeschoss sowie einer Wohnung im Dachgeschoss. Des Weiteren sind 2 Nebengebäude vorhanden. Im Nebengebäude 1 befindet sich der Heizungsraum mit einer neuen Ölheizung, daneben die Werkstatt und die Garage. Im Nebengebäude 2 befindet sich ein Abstellraum für Gartengeräte. Dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wurde im Jahr 1954 mit ca. 148 m² Wohnfläche auf einem ca. 493 m² großen Grundstück erbaut. Die Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet mit sechs Zimmern großzügige Räumlichkeiten. Denkbar wäre auch die gewerbliche Nutzung der Einliegerwohnung. Das Haus wurde in mehreren Bauabschnitten modernisiert und saniert. In den Jahren 2006/2007 wurden der Dachstuhl und der First erneuert. Im Jahr 2014 erfolgte eine umfangreiche Entkernung, bei der alte Öfen, Ölleitungen, Wand- und Deckenverkleidungen sowie Bodenbeläge entfernt wurden. Auch die Ölzentralheizung samt Heizkörpern und Rohrleitungen wurde 2014 auf den neuesten Stand der Technik gebracht. Das Bad im Erdgeschoss wurde im selben Jahr modernisiert und auch das WC in der Einliegerwohnung wurde 2014 komplett erneuert, um zusätzlichen Wohnkomfort zu gewährleisten. Die ca. 6 cm starke Fassadendämmung trägt zur Verbesserung der Energieeffizienz des Gebäudes bei. Eine 1996 angebaute Pergola erweitert die Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien. Das Nebengebäude aus dem Jahr 1962 bietet je nach Bedarf zusätzlichen Stauraum oder Nutzungsmöglichkeiten wie eine Werkstatt und die Einzelgarage. Die Ausstattungsqualität des Hauses ist als normal zu bezeichnen und bietet eine solide Ausgangsbasis für eigene Gestaltungsideen. Der professionelle und neutrale Charakter der Immobilie bietet Familien oder Käufern auf der Suche nach individuellem Wohnraum eine attraktive Option mit Potenzial zur Anpassung an persönliche Vorstellungen. Die umfangreichen Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten schaffen eine solide Basis, auf der weitere Verbesserungen vorgenommen werden können. Für Interessenten kann dieses Einfamilienhaus ein spannendes Projekt mit vielen Möglichkeiten darstellen. Die Lage auf einem großzügigen Grundstück bietet Raum für individuelle gärtnerische Gestaltung, Freizeitgestaltung oder einfach zum Genießen. Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

CODICE OGGETTO: 25369010 - 90768 Fürth – Vach

Tutto sulla posizione

Vach liegt im nordwestlichen Teil der Stadt. Die Lage zeichnet sich durch eine ruhige, ländliche Atmosphäre aus, die ideal für Familien und Naturliebhaber ist. Vach ist von einer reizvollen Landschaft umgeben, die zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einlädt. Die Verkehrsanbindung ist gut, so dass sowohl die Innenstadt von Fürth als auch die Nachbarstadt Nürnberg schnell und bequem zu erreichen sind. Auch Erlangen liegt in unmittelbarer Nähe, was Vach zu einem attraktiven Wohnort für Pendler macht, die in diesen Städten arbeiten oder studieren. Ein besonderes Highlight ist die Nähe zum Wiesengrund und Main-Donau-Kanal, der nicht nur ein attraktives Freizeitangebot für Wassersportler und Radfahrer bietet, sondern auch malerische Ausblicke und Erholungsräume schafft. Der Kanal lädt zu erholsamen Spaziergängen und Bootsfahrten ein. Außerdem befindet sich in unmittelbarer Nähe der Fürther Golfplatz, der sowohl für Golfbegeisterte als auch für Naturliebhaber ein idealer Anlaufpunkt ist. Der Golfplatz bietet eine schöne Umgebung und zahlreiche Möglichkeiten zur sportlichen Betätigung. Insgesamt ist Fürth-Vach ein attraktiver Stadtteil, der die Vorzüge des ländlichen Lebens mit der Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten und Freizeitmöglichkeiten verbindet.

CODICE OGGETTO: 25369010 - 90768 Fürth – Vach

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 223.14 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950. Die Energieeffizienzklasse ist G.

CODICE OGGETTO: 25369010 - 90768 Fürth – Vach

Partner di contatto

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

Jürgen Maringer

Gustavstraße 35 Fürth
E-Mail: fuerth@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com