

Fürth – Vach

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

Objektnummer: 25369010

360°-Rundgang



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 148 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 493 m²

Objektnummer: 25369010 - 90768 Fürth – Vach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25369010 - 90768 Fürth – Vach

Auf einen Blick

Objektnummer	25369010	Kaufpreis	350.000 EUR
Wohnfläche	ca. 148 m²	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6		
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	2		
Baujahr	1954	Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Stellplatz	1 x Garage	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 25369010 - 90768 Fürth – Vach

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	20.02.2035	Endenergiebedarf	223.14 kWh/m²a
Befuerung	Öl	Energie-Effizienzklasse	G
		Baujahr laut Energieausweis	1950

Objektnummer: 25369010 - 90768 Fürth – Vach

Die Immobilie



Objektnummer: 25369010 - 90768 Fürth – Vach

Die Immobilie



Objektnummer: 25369010 - 90768 Fürth – Vach

Die Immobilie



Objektnummer: 25369010 - 90768 Fürth – Vach

Die Immobilie



Objektnummer: 25369010 - 90768 Fürth – Vach

Die Immobilie



Objektnummer: 25369010 - 90768 Fürth – Vach

Die Immobilie



Objektnummer: 25369010 - 90768 Fürth – Vach

Die Immobilie



Objektnummer: 25369010 - 90768 Fürth – Vach

Die Immobilie



Objektnummer: 25369010 - 90768 Fürth – Vach

Die Immobilie



Objektnummer: 25369010 - 90768 Fürth – Vach

Die Immobilie



Objektnummer: 25369010 - 90768 Fürth – Vach

Die Immobilie



Objektnummer: 25369010 - 90768 Fürth – Vach

Die Immobilie



Objektnummer: 25369010 - 90768 Fürth – Vach

Die Immobilie



Objektnummer: 25369010 - 90768 Fürth – Vach

Die Immobilie



Objektnummer: 25369010 - 90768 Fürth – Vach

Die Immobilie



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

Objektnummer: 25369010 - 90768 Fürth – Vach

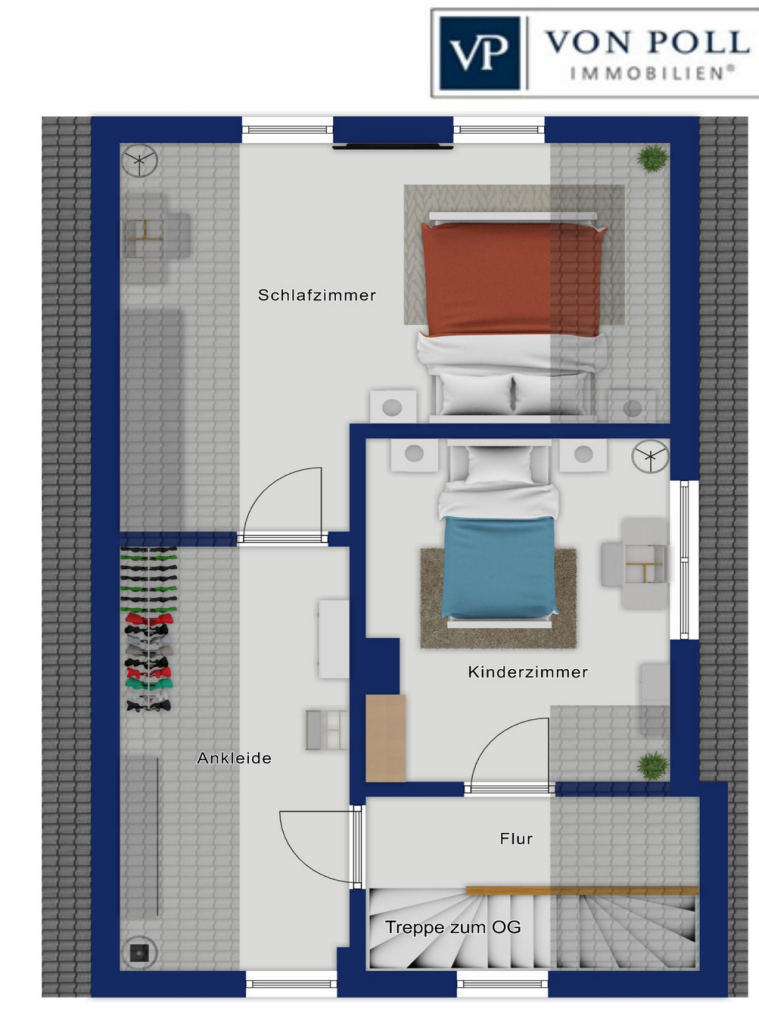
Grundrisse







Architektur: 2017/2018



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25369010 - 90768 Fürth – Vach

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 25369010 - 90768 Fürth – Vach

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25369010 - 90768 Fürth – Vach

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25369010 - 90768 Fürth – Vach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jürgen Maringer

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com