

Fürth – Vach

# Vielseitige Nutzungsmöglichkeit in idyllischer Lage - EFH mit Einliegerwohnungen

CODE DU BIEN: 22369052

360°-Rundgang



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 595.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 190,5 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 459 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 22369052 - 90768 Fürth – Vach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 22369052 - 90768 Fürth – Vach

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	22369052
Surface habitable	ca. 190,5 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	7.5
Année de construction	1992
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	595.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 22369052 - 90768 Fürth – Vach

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	153.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	07.09.2033	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz		



CODE DU BIEN: 22369052 - 90768 Fürth – Vach

## La propriété





CODE DU BIEN: 22369052 - 90768 Fürth – Vach

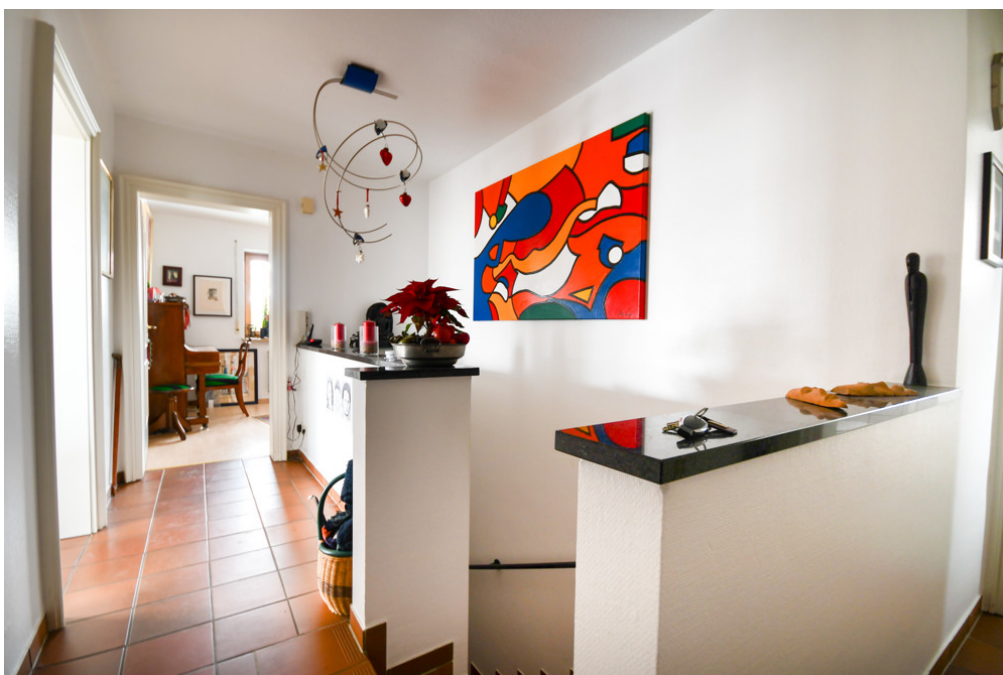
## La propriété





CODE DU BIEN: 22369052 - 90768 Fürth – Vach

## La propriété



CODE DU BIEN: 22369052 - 90768 Fürth – Vach

## La propriété





CODE DU BIEN: 22369052 - 90768 Fürth – Vach

## La propriété



CODE DU BIEN: 22369052 - 90768 Fürth – Vach

## La propriété





CODE DU BIEN: 22369052 - 90768 Fürth – Vach

## La propriété



CODE DU BIEN: 22369052 - 90768 Fürth – Vach

## La propriété





CODE DU BIEN: 22369052 - 90768 Fürth – Vach

## La propriété



CODE DU BIEN: 22369052 - 90768 Fürth – Vach

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Jürgen Maringer - Geschäftsstelleninhaber  
Manuel Reidelbach - Immobilienberater

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](http://www.von-poll.com/fuerth)



CODE DU BIEN: 22369052 - 90768 Fürth – Vach

## La propriété




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](http://www.home.von-poll.com)



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

### Finden Sie Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODE DU BIEN: 22369052 - 90768 Fürth – Vach

## La propriété





CODE DU BIEN: 22369052 - 90768 Fürth – Vach

## Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 22369052 - 90768 Fürth – Vach**

## Une première impression

Hier gelangen Sie zur 360°-Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/ETJi> Dieses dreistöckige Einfamilienhaus mit zwei Einliegerwohnungen bietet Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Nutzen Sie das Haus im aktuellen Zustand oder gestalten es ganz Ihren Wünschen nach in ein Zwei- bzw. Einfamilienhaus um. Ideen hierzu können Sie unseren zusätzlichen Grundrissvarianten entnehmen. Vom Windfang und dem zentralen Treppenhaus gelangen Sie zur Hauptwohnung, die sich über die beiden unteren Etagen erstreckt und über ein separates Treppenhaus verfügt. Im Eingangsbereich befinden sich eine Garderobe und ein Gästebad mit Dusche. Das großzügige Wohnzimmer bietet Zugang zu einem beeindruckenden Balkon mit herrlichem Blick auf den Garten. Zusammen mit dem angrenzenden Esszimmer bildet dieser Bereich das Herzstück der Wohneinheit. Aufgrund der Hanglage ist das Untergeschoss größtenteils als vollwertiges Erdgeschoss ausgebaut. Hier befindet sich der Schlafbereich mit drei Zimmern und einem Tageslichtbad mit Wanne. Zwei der Zimmer haben direkten Zugang zur Südterrasse und zum eingewachsenen Garten. Die beiden Einliegerwohnungen im Dachgeschoss sind in der Größe nahezu identisch und derzeit vermietet. Sie verfügen jeweils über ein Schlafzimmer, ein Wohn-/Esszimmer, eine kleine Küche, ein Bad sowie einen Westbalkon mit herrlichem Blick auf den Kanal. Jede der drei Wohneinheiten verfügt über einen eigenen Stromzähler, zusätzlich gibt es einen weiteren Zähler für den allgemeinen Strombedarf. Zu dem Haus gehört eine Doppelgarage, weitere Parkmöglichkeiten sind auf der Straße vorhanden. Für eine ausführliche Immobilienberatung stehen wir Ihnen gerne unter 0911 97901880 zur Verfügung.



**CODE DU BIEN: 22369052 - 90768 Fürth – Vach**

## Détails des commodités

- Einbauküche
- Parkett-, Laminat-, Teppich- und Fliesenböden
- zweifachverglaste Lärmschutzfenster
- Rollos (größtenteils manuell)
- doppelzügiger Kamin
- eine Terrasse, drei Balkone
- SAT TV
- Internet: bis zu 250 MBit/s im Download u. 40 MBit/s im Upload
- Zisterne 2.000 Liter
- Gartenwasserzähler
- Starkstrom im Kellerraum I
- Doppelgarage mit elektr. Toren, einseitiger Garagenanbau nach hinten
- vier Stromzähler (je Einheit u. Allgemeinstrom)

**CODE DU BIEN: 22369052 - 90768 Fürth – Vach**

## Tout sur l'emplacement

Das Haus befindet sich in einer ruhige Wohnsiedlung im Fürther Stadtteil Vach, in dritter Reihe zum Main-Donau-Kanal. Die Lage besticht vor allem durch einen ländlichen Charme und gediegenen Dorfcharakter. Umgeben von vielen Feldern, nahe des Kanals, der Regnitz und der Zenn können Sie hier Ihren Alltag mit der wunderschönen Natur verbinden und Ihre Freizeit abwechslungsreich gestalten. Die Infrastruktur ist gut ausgebaut, sodass Sie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Kindergärten und Schulen schnell und bequem, teilweise fußläufig erreichen können. Vach bietet sich auf Grund seiner südlichen Lage u.a. auch für Pendler Richtung Erlangen oder Herzogenaurach an.

CODE DU BIEN: 22369052 - 90768 Fürth – Vach

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.9.2033. Endenergieverbrauch beträgt 153.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.



CODE DU BIEN: 22369052 - 90768 Fürth – Vach

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jürgen Maringer

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)