

Fürth – Vach

# Vielseitige Nutzungsmöglichkeit in idyllischer Lage - EFH mit Einliegerwohnungen

CODICE OGGETTO: 22369052

360°-Rundgang

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PREZZO D'ACQUISTO: 595.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 190,5 m<sup>2</sup> • VANI: 7.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 459 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 22369052 - 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: 22369052 - 90768 Fürth – Vach

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	22369052
Superficie netta	ca. 190,5 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	7.5
Anno di costruzione	1992
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	595.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 22369052 - 90768 Fürth – Vach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	153.40 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	07.09.2033	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas		



CODICE OGGETTO: 22369052 - 90768 Fürth – Vach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 22369052 - 90768 Fürth – Vach

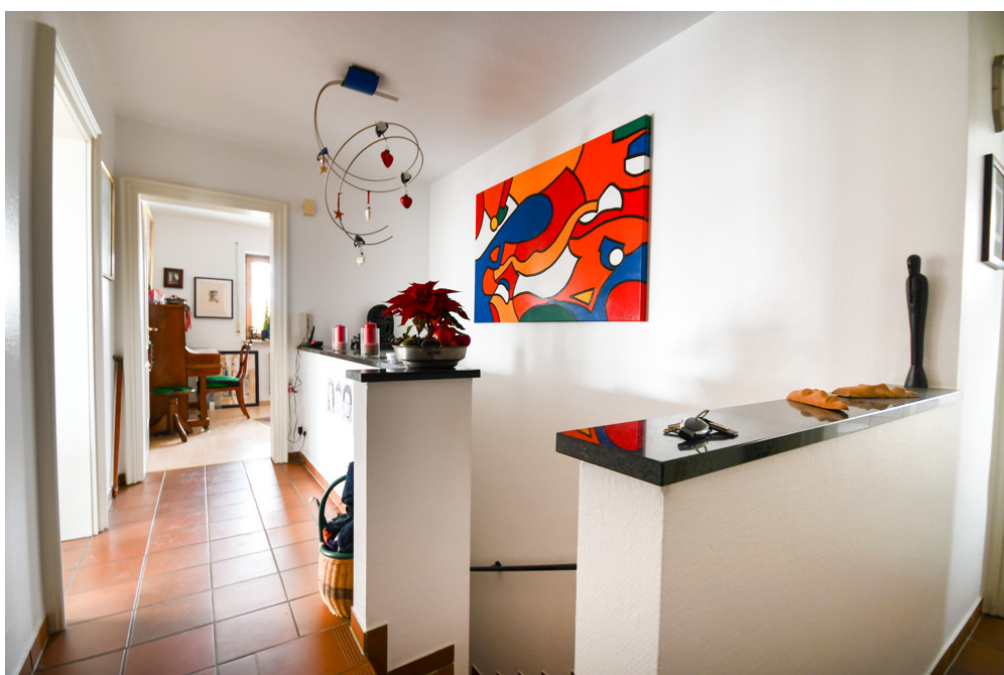
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 22369052 - 90768 Fürth – Vach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22369052 - 90768 Fürth – Vach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 22369052 - 90768 Fürth – Vach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22369052 - 90768 Fürth – Vach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 22369052 - 90768 Fürth – Vach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22369052 - 90768 Fürth – Vach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 22369052 - 90768 Fürth – Vach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22369052 - 90768 Fürth – Vach

## La proprietà



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)



CODICE OGGETTO: 22369052 - 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](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)

CODICE OGGETTO: 22369052 - 90768 Fürth – Vach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 22369052 - 90768 Fürth – Vach

# Planimetrie







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: 22369052 - 90768 Fürth – Vach**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 22369052 - 90768 Fürth – Vach**

## Dettagli dei servizi

- 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)

**CODICE OGGETTO: 22369052 - 90768 Fürth – Vach**

## Tutto sulla posizione

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.



**CODICE OGGETTO: 22369052 - 90768 Fürth – Vach**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 22369052 - 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](http://www.von-poll.com)