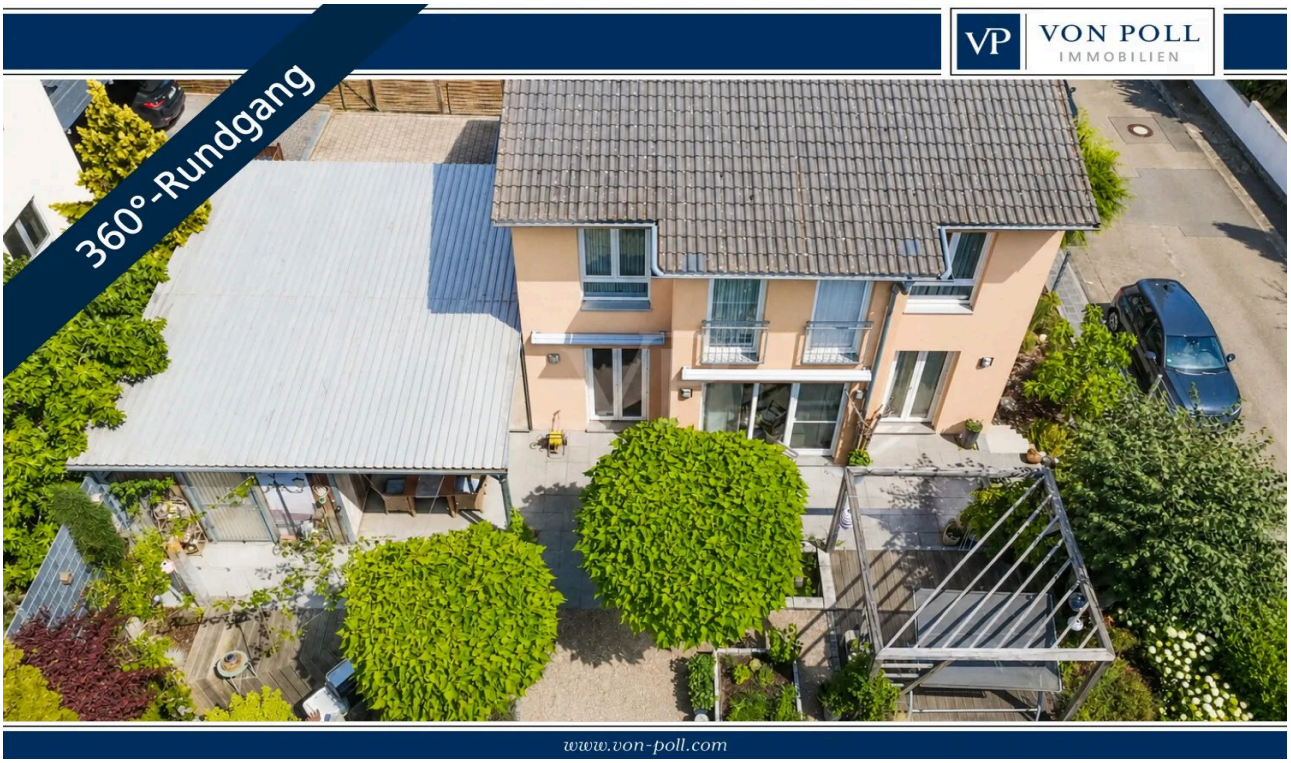
Fürth – Vach

VON POLL | Durchdachtes Einfamilienhaus mit Gartenidylle und vielseitigem Raumangebot

Objektnummer: 26369035



KAUFPREIS: 890.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 133.23 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 400 m²

Objektnummer: 26369035 - 90768 Fürth – Vach

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

Objektnummer: 26369035 - 90768 Fürth – Vach

Auf einen Blick

Objektnummer	26369035
Wohnfläche	ca. 133.23 m²
Dachform	Pultdach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2004
Stellplatz	2 x Carport

Kaufpreis	890.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 64 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Einbauküche

Objektnummer: 26369035 - 90768 Fürth – Vach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergie-verbrauch	20.9 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	09.06.2036	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2004

Objektnummer: 26369035 - 90768 Fürth – Vach

Die Immobilie





Objektnummer: 26369035 - 90768 Fürth – Vach

Die Immobilie





Objektnummer: 26369035 - 90768 Fürth – Vach

Die Immobilie





Objektnummer: 26369035 - 90768 Fürth – Vach

Die Immobilie





Objektnummer: 26369035 - 90768 Fürth – Vach

Die Immobilie





Objektnummer: 26369035 - 90768 Fürth – Vach

Die Immobilie





Objektnummer: 26369035 - 90768 Fürth – Vach

Die Immobilie





Objektnummer: 26369035 - 90768 Fürth – Vach

Die Immobilie





Objektnummer: 26369035 - 90768 Fürth – Vach

Die Immobilie





Objektnummer: 26369035 - 90768 Fürth – Vach

Die Immobilie





Objektnummer: 26369035 - 90768 Fürth – Vach

Die Immobilie





Objektnummer: 26369035 - 90768 Fürth – Vach

Die Immobilie





Objektnummer: 26369035 - 90768 Fürth – Vach

Die Immobilie





Objektnummer: 26369035 - 90768 Fürth – Vach

Die Immobilie

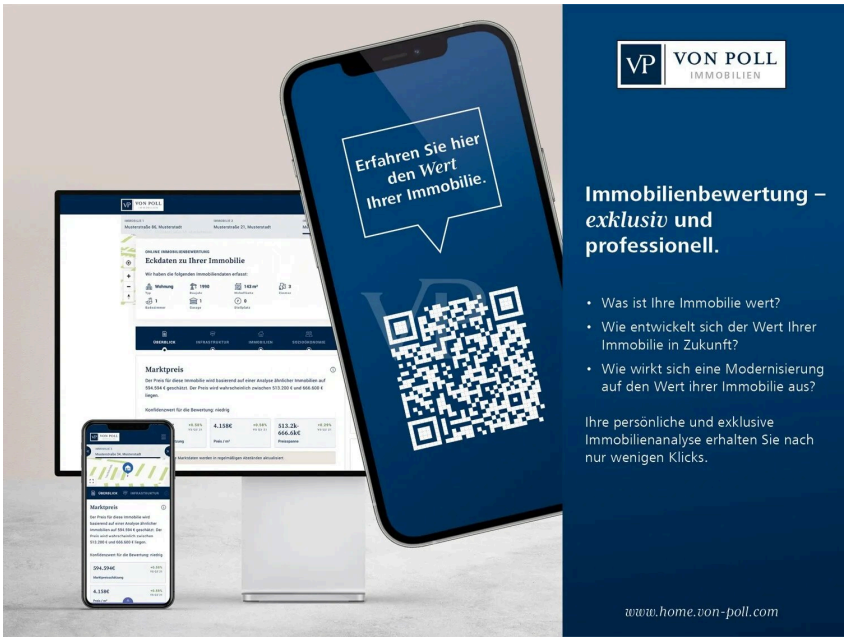




Objektnummer: 26369035 - 90768 Fürth – Vach

Die Immobilie





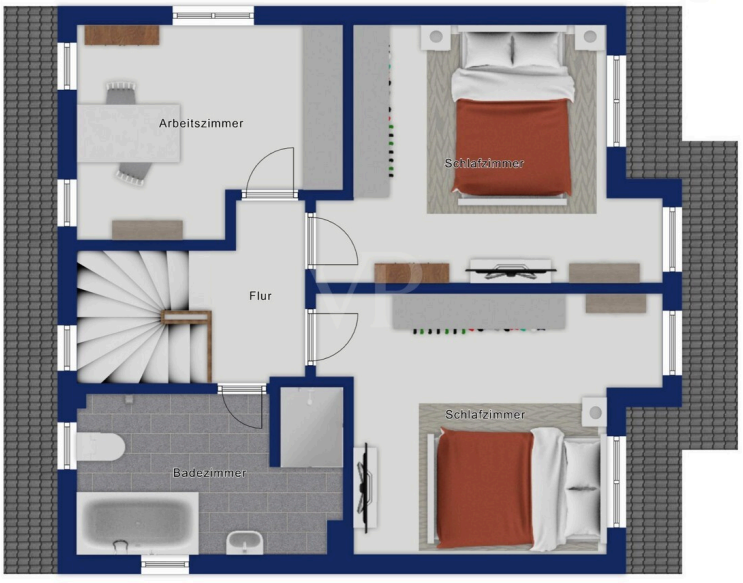
Objektnummer: 26369035 - 90768 Fürth – Vach

Grundrisse









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: 26369035 - 90768 Fürth – Vach

Ein erster Eindruck

Hier geht es zur 360° Tour: https://von-poll.com/tour/fuerth/SL7k

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 2004 verbindet ein durchdachtes Raumkonzept mit angenehmem Wohnkomfort. Auf ca. 133,23 m² Wohnfläche und einem ca. 400 m² großen Grundstück stehen vier Zimmer, ein hochwertig nutzbares Untergeschoss sowie ein liebevoll angelegter Garten zur Verfügung.

Bereits im Eingangsbereich sorgt eine separate Garderobe für Ordnung. Der großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich bildet das Herzstück des Hauses und schafft Raum für gemeinsames Familienleben. Elektrische Rollläden im gesamten Haus erhöhen dabei den Wohnkomfort und ermöglichen eine komfortable Steuerung von Licht, Sichtschutz und Beschattung. Von der offenen Küche gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den Garten.

Der Außenbereich ist mit viel Liebe gestaltet: Eine überdachte Terrasse, eine Grillecke mit Sitzgelegenheiten, ein zusätzlicher Freisitz sowie ein Gartenhäuschen bieten ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien. Zwei elektrisch steuerbare Markisen sorgen je nach Sonnenstand für angenehmen Schatten. Hinter dem Carport mit zwei Stellplätzen steht zudem ein separater Schuppen für Fahrräder, Gartengeräte und weitere Utensilien bereit.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Räume. Besonders die beiden Schlafzimmer profitieren durch das Pultdach von einer erhöhten Raumhöhe und einer angenehmen, luftigen Atmosphäre. Ergänzt wird diese Ebene durch ein großzügiges Badezimmer mit Eckbadewanne inklusive Whirlpool-Funktion und separater Dusche.

Das Untergeschoss erweitert das Haus um zwei weitere hochwertig nutzbare Räume. Durch die normale Zimmerhöhe sowie die Fußbodenheizung entsteht hier deutlich mehr als klassische Kellerfläche. Die Räume wirken wohnlich und eignen sich ideal als Jugendbereich, Gästezimmer, Homeoffice, Hobbyraum, Fitnessbereich oder privater Rückzugsort. Ergänzt wird diese Ebene durch ein separates Duschbad mit Fenster sowie eine vielseitige Sauna, die sowohl als klassische finnische Sauna als auch als Dampfsauna genutzt werden kann. So entsteht ein eigenständiger Bereich mit besonderem Erholungs- und Wohnkomfort.

Auch technisch ist das Haus gut aufgestellt: Teilweise wurden die Bodenbeläge 2010 erneuert. Die Luftwärmepumpe wurde 2008 überarbeitet und vergrößert. Eine ca. 16 cm starke Außendämmung sowie die solide Bauweise des damaligen Bauträgers Dörrhaus tragen zu einem niedrigen Energiekennwert bei. Nach Angaben der Eigentümer besteht kein Instandhaltungsrückstau.

Das Haus wird von den Eigentümern selbst bewohnt und wird nach Absprache frei.

Objektnummer: 26369035 - 90768 Fürth – Vach

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im nördlichen Fürther Stadtteil Vach, in einem ruhigen und familienfreundlichen Wohnumfeld mit angenehmem, grünem Charakter. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, kleinen Wohnstraßen und einer aufgelockerten Bebauung. Hier wohnt man angenehm zurückgezogen und dennoch gut angebunden. Gerade für Familien bietet die Lage ein hohes Maß an Alltagstauglichkeit, Sicherheit und Wohnqualität.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in gut erreichbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie weitere Dienstleister sind im Umfeld vorhanden. Auch Kindergärten und Schulen liegen in angenehmer Entfernung und machen die Lage besonders praktisch für Familien mit Kindern. Spielplätze, Sportmöglichkeiten und grüne Erholungsflächen ergänzen das familienfreundliche Umfeld.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gut. Mehrere Busverbindungen befinden sich in fußläufiger Entfernung und ermöglichen eine bequeme Verbindung in Richtung Fürther Innenstadt sowie zu weiteren Stadtteilen. Auch der S-Bahnhof Vach ist erreichbar und bietet eine attraktive Verbindung für Pendler in Richtung Nürnberg, Erlangen und Bamberg. Über die nahegelegenen Verkehrsachsen besteht zudem eine gute Anbindung an das regionale Straßennetz sowie an die Autobahnen.

Ein besonderer Vorteil der Lage ist die Nähe zur Natur. Spaziergänge, Fahrradtouren und Freizeitaktivitäten im Grünen lassen sich direkt im Umfeld unkompliziert umsetzen. Auch der nahegelegene Solarberg bietet als markanter Aussichtspunkt und beliebtes Naherholungsziel zusätzliche Möglichkeiten für Bewegung, Weitblick und entspannte Stunden im Freien. Gleichzeitig bleibt die Fürther Innenstadt mit ihrem vielfältigen Kultur-, Gastronomie- und Einkaufsangebot gut erreichbar.

Insgesamt bietet die Lage ein überzeugendes Wohnumfeld für Menschen, die Wert auf Ruhe, Familienfreundlichkeit, eine grüne Umgebung und eine gute Anbindung legen. Ein Standort, der sowohl für Eigennutzer als auch für langfristig orientierte Käufer eine nachhaltige Wohnqualität verspricht.

Objektnummer: 26369035 - 90768 Fürth – Vach

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26369035 - 90768 Fürth – Vach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

Gustavstraße 35, 90762 Fürth
Tel.: +49 911 - 97 90 188 0
E-Mail: fuerth@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com