

Fürth – Vach

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

????????? ??????????: 25369010

360°-Rundgang

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 350.000 EUR • ??????????: ca. 148 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ??????? ????: 493 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25369010 - 90768 Fürth – Vach

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ??????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25369010 - 90768 Fürth – Vach

?? ??? ??????

???????? ??????????	25369010	????? ???????	350.000 EUR
????????????	ca. 148 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????????	????????????????
?????????	6	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ???	4		
????????????			
????????????	2		
????? ??????????????	1954	?????????	?????????
?????? ??????????????	1 x ???????	????????????????	
		?????????	?????????

???????? ??????????: 25369010 - 90768 Fürth – Vach

?????????????? ????????????

???? ????????????	????	??????????????????	BEDARF
??????????????	20.02.2035	??????????????	
??????????????????		???????? ????????	223.14 kWh/m²a
???????? ???		??????????????	
???? ??????????????	?????	??????????????	G
		????????????????	
		??????????????	
		???? ??????????????	1950
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 25369010 - 90768 Fürth – Vach

?? ?????????



???????? ??????????: 25369010 - 90768 Fürth – Vach

?? ?????????



???????? ??????????: 25369010 - 90768 Fürth – Vach

?? ?????????



???????? ??????????: 25369010 - 90768 Fürth – Vach

?? ?????????





???????? ??????????: 25369010 - 90768 Fürth – Vach

?? ?????????



???????? ??????????: 25369010 - 90768 Fürth – Vach

?? ?????????



???????? ??????????: 25369010 - 90768 Fürth – Vach

?? ?????????



???????? ??????????: 25369010 - 90768 Fürth – Vach

?? ?????????



???????? ??????????: 25369010 - 90768 Fürth – Vach

?? ?????????



???????? ??????????: 25369010 - 90768 Fürth – Vach

?? ?????????



???????? ??????????: 25369010 - 90768 Fürth – Vach

?? ?????????



???????? ??????????: 25369010 - 90768 Fürth – Vach

?? ?????????





???????? ??????????: 25369010 - 90768 Fürth – Vach

?? ?????????



???????? ??????????: 25369010 - 90768 Fürth – Vach

?? ?????????



???????? ?????????: 25369010 - 90768 Fürth – Vach

?? ?????????

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

**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

Jetzt Suchprofil anlegen

**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

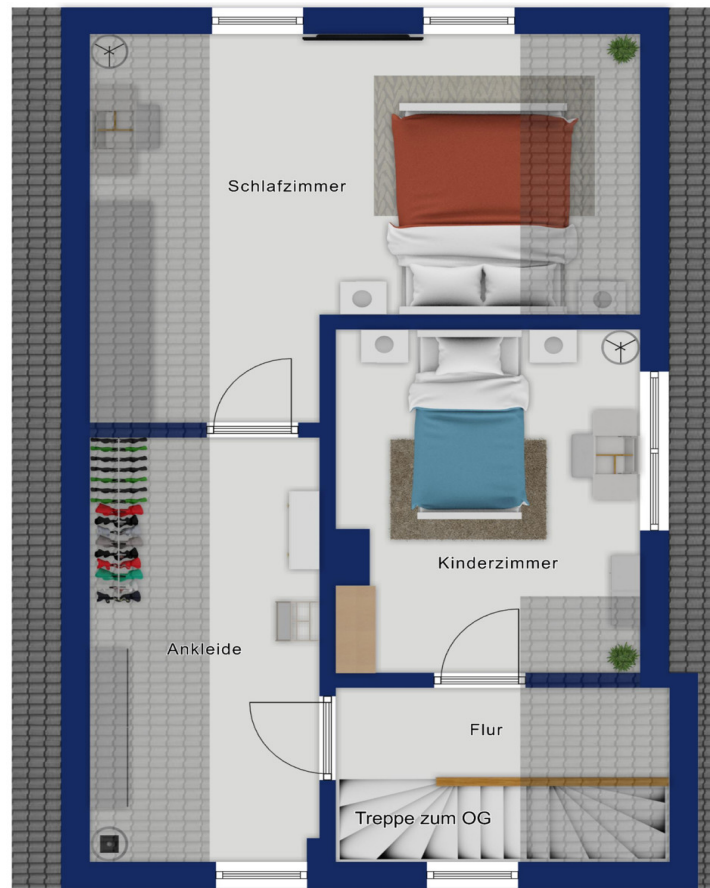
???????? ??????????: 25369010 - 90768 Fürth – Vach

???????









???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ??? ?????????????.

???????? ??????????: 25369010 - 90768 Fürth – Vach

??? ?????? ???????????

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause – mit der Virtuellen 360°-Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/bybyb> 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 493 m<sup>2</sup> 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 Ölföfen, 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.



??????? ???????: 25369010 - 90768 Fürth – Vach

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ????????: 25369010 - 90768 Fürth – Vach

????? ???????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 223.14 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950. Die Energieeffizienzklasse ist G.

???????? ??????????: 25369010 - 90768 Fürth – Vach

????????????? ???????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)