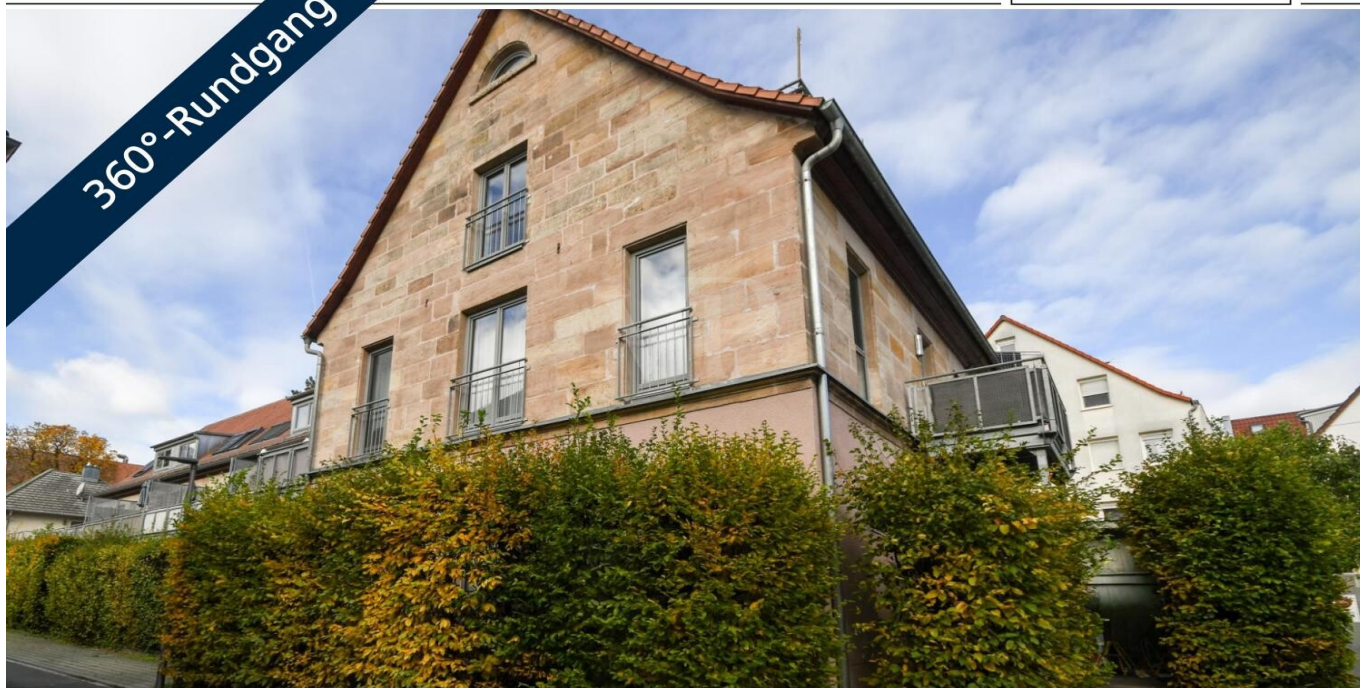


Fürth – Burgfarrnbach

VON POLL | Moderner Wohnkomfort, historisches Gebäude, einmalige Lage!

Objektnummer: 25369041

360°-Rundgang



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 355.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 91,21 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

Auf einen Blick

Objektnummer	25369041
Wohnfläche	ca. 91,21 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1883
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	355.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2007
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC

Objektnummer: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	60.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	02.07.2034	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuierung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2007

Objektnummer: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarnbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarnbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

Die Immobilie



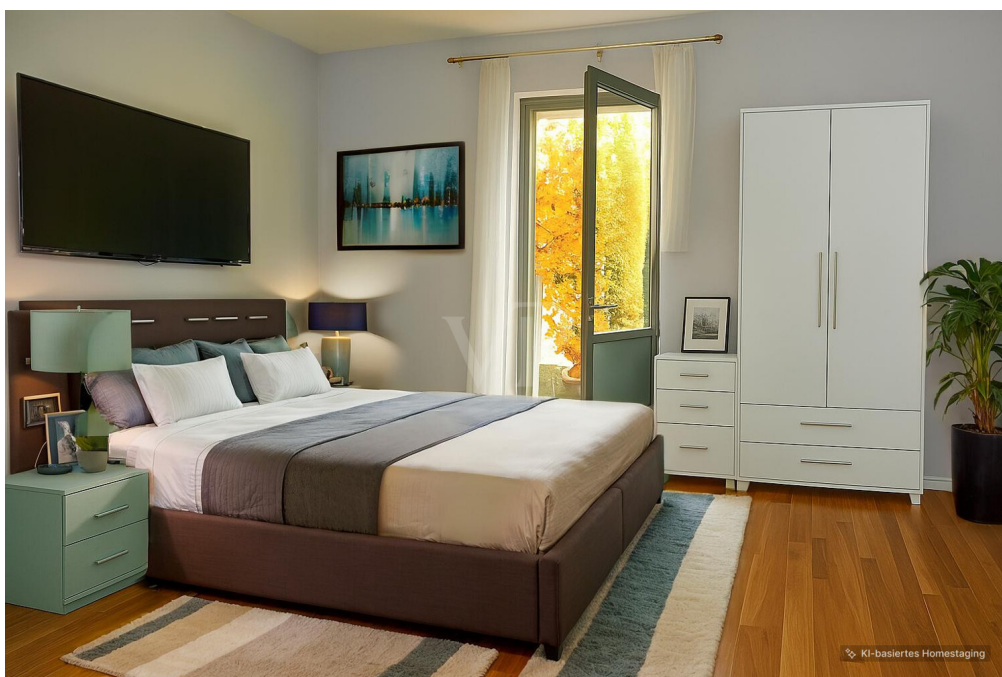
Objektnummer: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarnbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarnbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarnbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarnbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

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: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

Ein erster Eindruck

Hier geht's zur 360°-Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/6VQ0>

Diese 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung vereint historischen Charme und moderne Wohnqualität auf unvergleichliche Weise. Mitten im idyllischen, historischen Schlosshof erleben Sie eine Atmosphäre, die Geschichten erzählt.

Das liebevoll sanierte Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1883 (2007 vollständig kernsaniert) strahlt einen besonderen Charakter aus, der sich in jedem Detail der Wohnung widerspiegelt. Mit einer Raumhöhe von ca. 2,80 m wirken die Zimmer großzügig und luftig, während die zweifach-isolierten Holzfenster ein warmes, einladendes Licht ins Innere lassen und jedem Raum eine besondere Stimmung verleihen.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Einbauküche, der nahtlos in die angrenzende Ost-Terrasse übergeht. Die Einbauküche (ohne Kühlschrank) ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Das geräumige Schlafzimmer bietet Platz für ein Doppelbett und einen großen Kleiderschrank, während das zweite, kompaktere Zimmer sich als Gäste-Zimmer, Homeoffice oder Kinderzimmer eignet. Die Wohnung wird derzeit als Homeoffice genutzt, was ihre vielseitige Raumgestaltung zusätzlich unterstreicht.

Ein innenliegendes Bad mit Badewanne und Doppelwaschbecken sowie ein Gäste-WC mit Dusche sorgen für Komfort und Flexibilität. Fußbodenheizung, hochwertiger Parkettboden und praktische Extras wie ein Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, Keller- und Fahrradraum sowie ein Außenstellplatz runden das perfekte Wohngefühl ab.

Die Wohnung ist bezugsfrei ab 01.01., spätestens 01.02.2026 und somit ideal für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Diese Wohnung ist ideal für alle, die das Außergewöhnliche suchen: historische Atmosphäre, großzügige Raumhöhen, durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und Freiräume auf Ost- und Süd-Terrasse in einer Lage, die Geschichten erzählt. Eine persönliche Besichtigung empfiehlt sich, um die besondere Magie dieses Objekts selbst zu spüren.

Objektnummer: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

Ausstattung und Details

- Gäste-WC mit Dusche
- innenliegendes Badezimmer mit Doppelwaschbecken und Badewanne
- Parkettboden
- Fußbodenheizung
- offene Wohnküche
- 2-fach isolierte Rundbogen-Holzfenster
- zwei Terrassen (Süd- und Ostseite mit insgesamt 11 m²)
- ein Außenstellplatz
- ein Kellerraum auf gleicher Ebene
- Rücklagenstand zum 31.12.2024: Gesamt-WEG € 74.400,-, Wohneinheit € 7.580,- €

Objektnummer: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

Alles zum Standort

Burgfarrnbach liegt im grünen Nordwesten von Fürth und vereint ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer perfekten Anbindung an die Stadt. Der idyllische Schloßhof besticht durch charmante historische Gebäude, kleine Gassen und ein besonderes Wohngefühl, das Ruhe und Geborgenheit vermittelt.

Die Umgebung bietet alles, was das Leben angenehm macht: Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar. Für Freizeit und Erholung sorgen Rad- und Wanderwege entlang der Pegnitz, weitläufige Grünflächen sowie Spielplätze und Sportvereine für Groß und Klein.

Mit der Nähe zur B8, A73 und der S-Bahn sind sowohl Nürnberg als auch Erlangen schnell erreichbar – ideal für Berufspendler, Familien und alle, die naturnah wohnen möchten, ohne auf städtische Vorteile zu verzichten.

Objektnummer: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.7.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 60.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Objektnummer: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

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