

Fürth - Burgfarrnbach

# VON POLL | Leerstehendes Reihenmittelhaus mit grünem Rückzugsort

Objektnummer: 26369034

360°-Rundgang



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

**KAUFPREIS: 425.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135,15 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 341 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26369034 - 90768 Fürth - Burgfarnbach**

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

**Objektnummer: 26369034 - 90768 Fürth - Burgfarnbach**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26369034</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>425.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 135,15 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Reihenmittel</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>5</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>4</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>1982</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Garage</b>		

Objektnummer: 26369034 - 90768 Fürth - Burgfarnbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	79.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	26.11.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1982

Objektnummer: 26369034 - 90768 Fürth - Burgfarnbach

## Die Immobilie



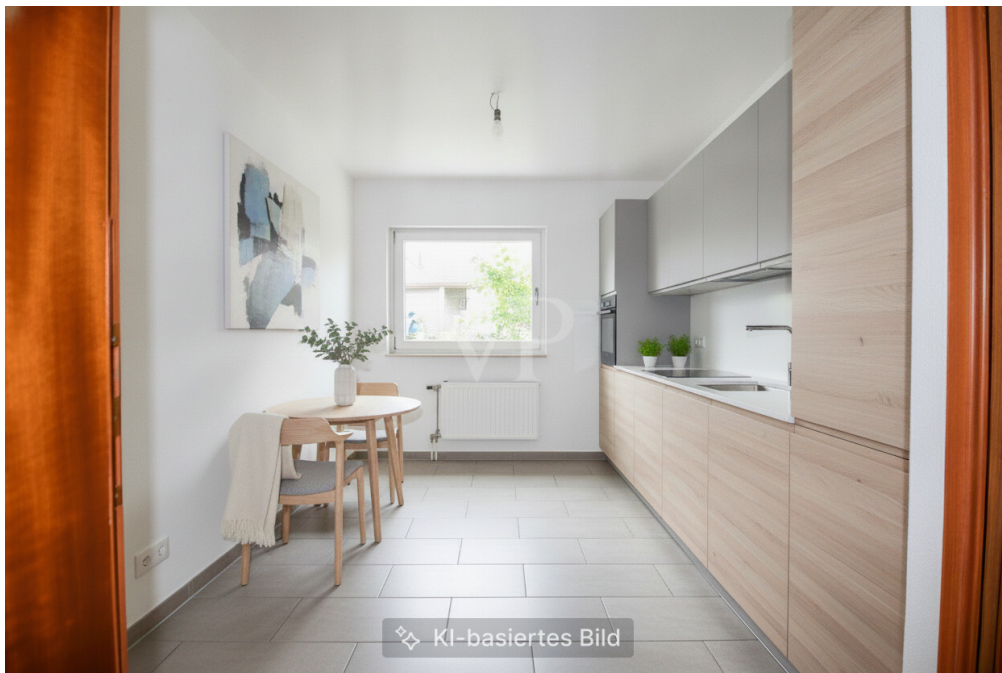
Objektnummer: 26369034 - 90768 Fürth - Burgfarnbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369034 - 90768 Fürth - Burgfarnbach

## Die Immobilie



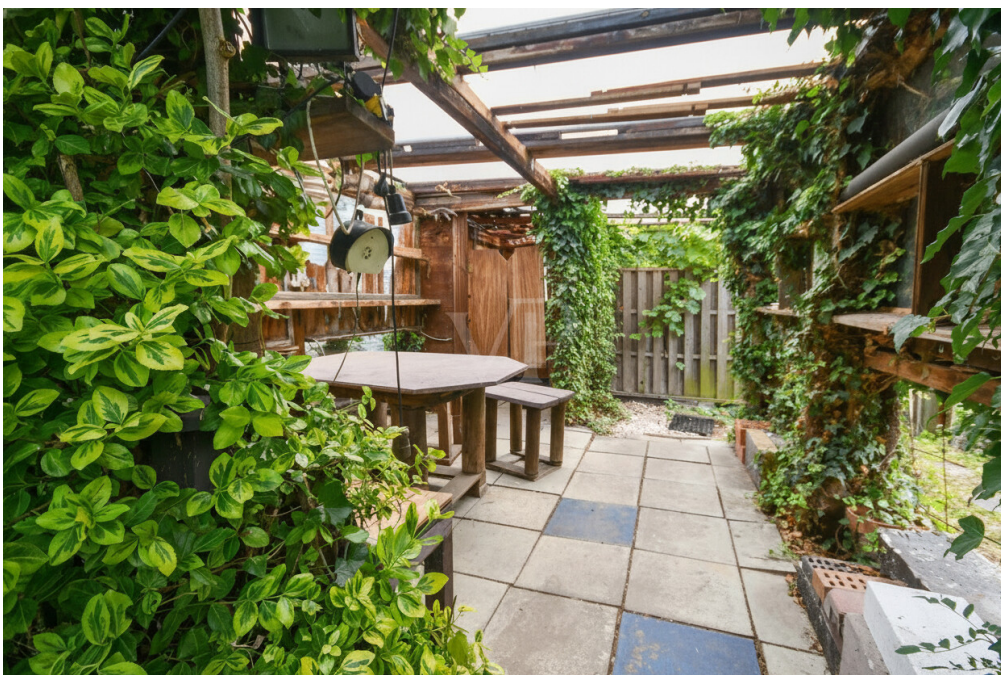
Objektnummer: 26369034 - 90768 Fürth - Burgfarnbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369034 - 90768 Fürth - Burgfarnbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369034 - 90768 Fürth - Burgfarnbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369034 - 90768 Fürth - Burgfarnbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369034 - 90768 Fürth - Burgfarnbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369034 - 90768 Fürth - Burgfarnbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369034 - 90768 Fürth - Burgfarnbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369034 - 90768 Fürth - Burgfarnbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369034 - 90768 Fürth - Burgfarnbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369034 - 90768 Fürth - Burgfarnbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369034 - 90768 Fürth - Burgfarnbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369034 - 90768 Fürth - Burgfarnbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 26369034 - 90768 Fürth - Burgfarnbach

## Die Immobilie



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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN




Sandra Maringer &  
Jürgen Maringer  
Geschäftsstellenleiter

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)

Objektnummer: 26369034 - 90768 Fürth - Burgfarnbach

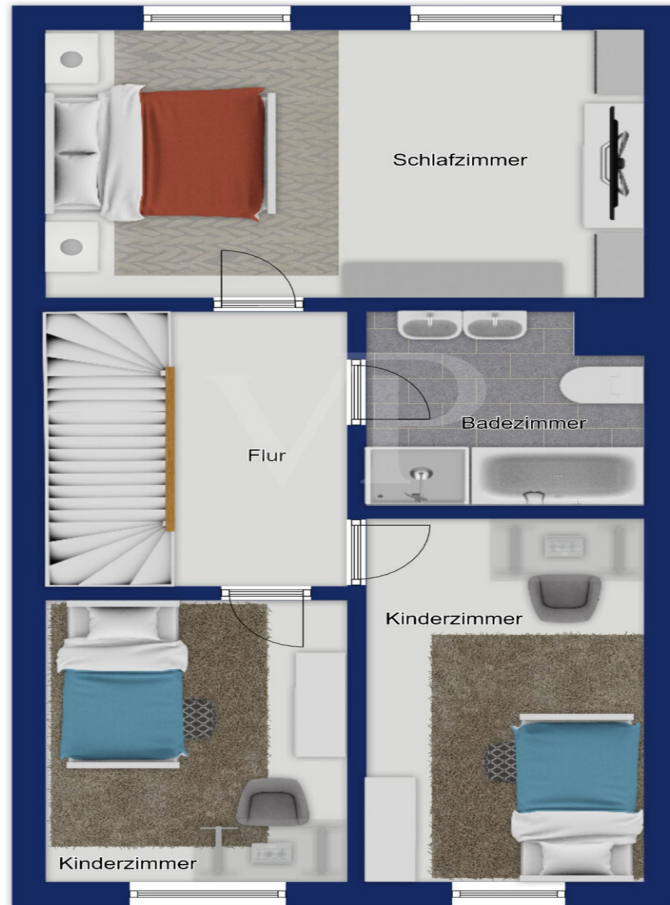
# Grundrisse



© 2018 VON POLL IMMOBILIEN



© 2014 Von Poll Immobilien



© 2019 Von Poll Immobilien



© 2014 Von Poll Immobilien



Flusspfeile, nicht maßstablich

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: 26369034 - 90768 Fürth - Burgfarnbach**

## Ein erster Eindruck

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

Dieses Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1982 überzeugt durch seine gewachsene Atmosphäre, eine solide Basis und außergewöhnlich viel Entwicklungspotenzial. Das Haus steht bereits seit Januar 2026 leer und kann daher nach Absprache kurzfristig übernommen sowie ganz nach den eigenen Vorstellungen gestaltet werden.

Auf rund 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich fünf Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, zwei Badezimmer sowie ein großzügiger Gartenbereich mit schönem Blick ins Grüne.

Das ca. 341 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet für ein Reihenmittelhaus ein überraschend weitläufiges Außenareal und schafft Raum für Familie, Freizeit und individuelle Gestaltung.

Besonders attraktiv ist der Garten mit seinem großzügigen Zuschnitt und dem überdachten Freisitz im hinteren Bereich. Dieser eignet sich ideal als geschützter Aufenthaltsbereich, für lange Sommerabende oder als Basis für eine Outdoor-Küche.

Auch das Dachgeschoss bietet einen besonderen Mehrwert: Mit eigenem Schlafzimmer, praktischer Nische und separatem Duschbad entsteht hier ein angenehm privater Bereich. Dieser eignet sich ideal als Elternsuite oder für Jugendliche.

Das Haus befindet sich überwiegend im ursprünglichen Ausstattungszustand und bietet damit die ideale Grundlage für eine umfassende Modernisierung nach eigenen Vorstellungen. Heizung, Fenster und weitere Ausstattungsmerkmale entsprechen im Wesentlichen dem Baujahr. Das Dach wurde hingegen bereits im Jahr 2015 erneuert und gedämmt.

Damit eröffnet sich Käufern die seltene Möglichkeit, ein Haus mit solider Grundlage und viel Gestaltungsspielraum energetisch sowie optisch zeitgemäß weiterzuentwickeln. Je nach geplantem Sanierungsumfang können für Maßnahmen an Bestandsgebäuden zudem Fördermöglichkeiten bestehen. Eine individuelle Prüfung durch einen Energieberater oder Fördermittelexperten wird empfohlen.

Eine Garage im nahegelegenen Garagenhof ergänzt das Angebot und sorgt für eine komfortable Parksituation.

Dieses Haus richtet sich an Käufer, die nicht nur Wohnfläche suchen, sondern die Chance

erkennen, aus einer gewachsenen Immobilie ihr ganz persönliches Zuhause zu entwickeln.

**Objektnummer: 26369034 - 90768 Fürth - Burgfarrnbach**

## **Alles zum Standort**

**Burgfarrnbach zählt zu den beliebten Wohnlagen im Westen von Fürth und überzeugt durch seine ruhige, gewachsene Wohnstruktur sowie ein angenehmes, familienfreundliches Umfeld. Der Stadtteil verbindet eine entspannte Wohnatmosphäre mit den Vorzügen einer gut ausgebauten Infrastruktur und bietet eine ausgewogene Mischung aus naturnahem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit.**

**Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Kindertagesstätten, Schulen sowie medizinische Versorgungsangebote befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch verschiedene Freizeit- und Sportmöglichkeiten sowie Grünflächen, die zu Erholung und aktiver Freizeitgestaltung einladen.**

**Die Fürther Innenstadt ist ebenso wie die Nachbarstädte Nürnberg und Erlangen schnell erreichbar. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an das regionale und überregionale Verkehrsnetz sorgt für kurze Wege und hohe Mobilität im Alltag.**

**Insgesamt bietet Burgfarrnbach eine attraktive Wohnlage für alle, die ein ruhiges Wohnumfeld mit guter Infrastruktur und einer hervorragenden Anbindung innerhalb der Metropolregion Nürnberg schätzen.**

**Objektnummer: 26369034 - 90768 Fürth - Burgfarnbach**

## Weitere Informationen

**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: 26369034 - 90768 Fürth - Burgfarnbach**

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