

Fürth - Oberfürberg

# VON POLL | Investieren in Lage und Substanz – Drei-Familienhaus mit Entwicklungspotenzial

Objektnummer: 26369019-1

360°-Rundgang



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

**KAUFPREIS: 1.050.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 296 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.012 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26369019-1 - 90768 Fürth - Oberfürberg**

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

**Objektnummer: 26369019-1 - 90768 Fürth - Oberfürberg**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26369019-1</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>1.050.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 296 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Mehrfamilienhaus</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>8</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>5</b>	<b>Vermietbare Fläche</b>	<b>ca. 296 m<sup>2</sup></b>
<b>Badezimmer</b>	<b>3</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1978</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>3 x Garage</b>		

Objektnummer: 26369019-1 - 90768 Fürth - Oberfürberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	20.04.2036
Befuerung	Öl

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergieverbrauch	108.22 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 26369019-1 - 90768 Fürth - Oberfürberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369019-1 - 90768 Fürth - Oberfürberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369019-1 - 90768 Fürth - Oberfürberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369019-1 - 90768 Fürth - Oberfürberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369019-1 - 90768 Fürth - Oberfürberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369019-1 - 90768 Fürth - Oberfürberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369019-1 - 90768 Fürth - Oberfürberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369019-1 - 90768 Fürth - Oberfürberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369019-1 - 90768 Fürth - Oberfürberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369019-1 - 90768 Fürth - Oberfürberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369019-1 - 90768 Fürth - Oberfürberg

## Die Immobilie



Beispiel, nicht maßstäblich



Beispiel, nicht maßstäblich

Objektnummer: 26369019-1 - 90768 Fürth - Oberfürberg

## Die Immobilie



Prospekte, nicht maßstäblich



Prospekte, nicht maßstäblich

Objektnummer: 26369019-1 - 90768 Fürth - Oberfürberg

## Die Immobilie

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)

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
**Ihre** Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.



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

Objektnummer: 26369019-1 - 90768 Fürth - Oberfürberg

## Die Immobilie



**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)

**Objektnummer: 26369019-1 - 90768 Fürth - Oberfürberg**

## Ein erster Eindruck

Hier kommen Sie zur 360° Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/e6Rx>

Diese gepflegte Immobilie bietet Kapitalanlegern und Eigennutzern gleichermaßen eine seltene Gelegenheit: Ein charmantes Zwei- bis Dreifamilienhaus mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten, gepflegter Substanz und attraktiven Perspektiven für die Zukunft. Ursprünglich als Einfamilienhaus geplant, wird das Haus heute als Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten genutzt. Da die einzelnen Bereiche im Laufe der Zeit zwar voneinander abgetrennt, jedoch nie klassisch aufgeteilt wurden, ergeben sich vielfältige Möglichkeiten für Vermietung, Eigennutzung oder eine Kombination aus beidem.

Das Haus präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und wurde über die Jahre hinweg laufend instand gehalten. Die kontinuierlichen Maßnahmen zur Werterhaltung spiegeln sich im gesamten Erscheinungsbild wider und vermitteln vom ersten Eindruck an ein Gefühl von Sorgfalt, Substanz und Beständigkeit.

Aktuell sind alle drei Wohneinheiten bewohnt. Die kleinere Erdgeschosswohnung wird zum 31.08.2026 frei und bietet damit mittelfristig zusätzliche Flexibilität hinsichtlich Vermietung oder Eigennutzung. Die Dachgeschosswohnung ist vermietet und wird von der langjährigen Mieterin weiterhin gerne bewohnt. Die dritte Wohneinheit wird derzeit von den Eigentümern selbst genutzt und steht nach Absprache zur Verfügung. Dadurch eröffnet die Immobilie sowohl sofortige Mieteinnahmen als auch attraktive Gestaltungsmöglichkeiten für die zukünftige Nutzung.

Alle drei Wohneinheiten verfügen jeweils über ein eigenes Badezimmer. Die Aufteilung gestaltet sich mit drei Zimmern in der ersten Wohnung, zwei Zimmern in der zweiten Wohnung und drei Zimmern in der dritten Wohnung angenehm und vielseitig nutzbar. Die vorhandene Struktur schafft eine solide Grundlage für unterschiedliche Vermietungsmodelle und langfristige Wertbeständigkeit.

Abgerundet wird dieses besondere Angebot durch drei Garagenplätze direkt angrenzend an die Terrasse sowie die reizvolle Lage unmittelbar am Kanal. Eine Immobilie mit Ausstrahlung, gepflegter Substanz und großem Potenzial für Kapitalanleger, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

**Objektnummer: 26369019-1 - 90768 Fürth - Oberfürberg**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in Oberfürberg, einem beliebten und gewachsenen Stadtteil im Westen von Fürth. Das Wohnumfeld wird für seine angenehme, überwiegend ruhige Lage und die gute Verbindung von stadtnaher Infrastruktur und wohnlicher Atmosphäre geschätzt. Oberfürberg zählt zu den gefragten Wohnlagen Fürths und bietet ein Umfeld, das besonders bei Familien und Berufspendlern beliebt ist.

Die Anbindung ist sehr gut: Sowohl die Fürther Innenstadt als auch die benachbarten Städte der Metropolregion sind in kurzer Zeit erreichbar. Über das Verkehrsnetz des Großraums Nürnberg bestehen gute Anschlüsse an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die wichtigen Verkehrsachsen im Stadtgebiet und darüber hinaus. Das macht den Standort auch für Pendler besonders attraktiv.

Auch Familien finden hier ein überzeugendes Umfeld. Kindertageseinrichtungen, Schulen und weitere Bildungsangebote sind im Stadtgebiet Fürth gut erreichbar und unterstreichen die Familienfreundlichkeit des Standorts.

Ein besonderer Pluspunkt ist die Nähe zum Main-Donau-Kanal. Dieser prägt Oberfürberg städtebaulich und landschaftlich in besonderer Weise und verleiht dem Umfeld einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Spaziergänge, Bewegung im Freien und die Nähe zum Wasser machen die Lage zusätzlich attraktiv und sorgen für eine besondere Wohnqualität.

**Objektnummer: 26369019-1 - 90768 Fürth - Oberfürberg**

## 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: 26369019-1 - 90768 Fürth - Oberfürberg**

## **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)**