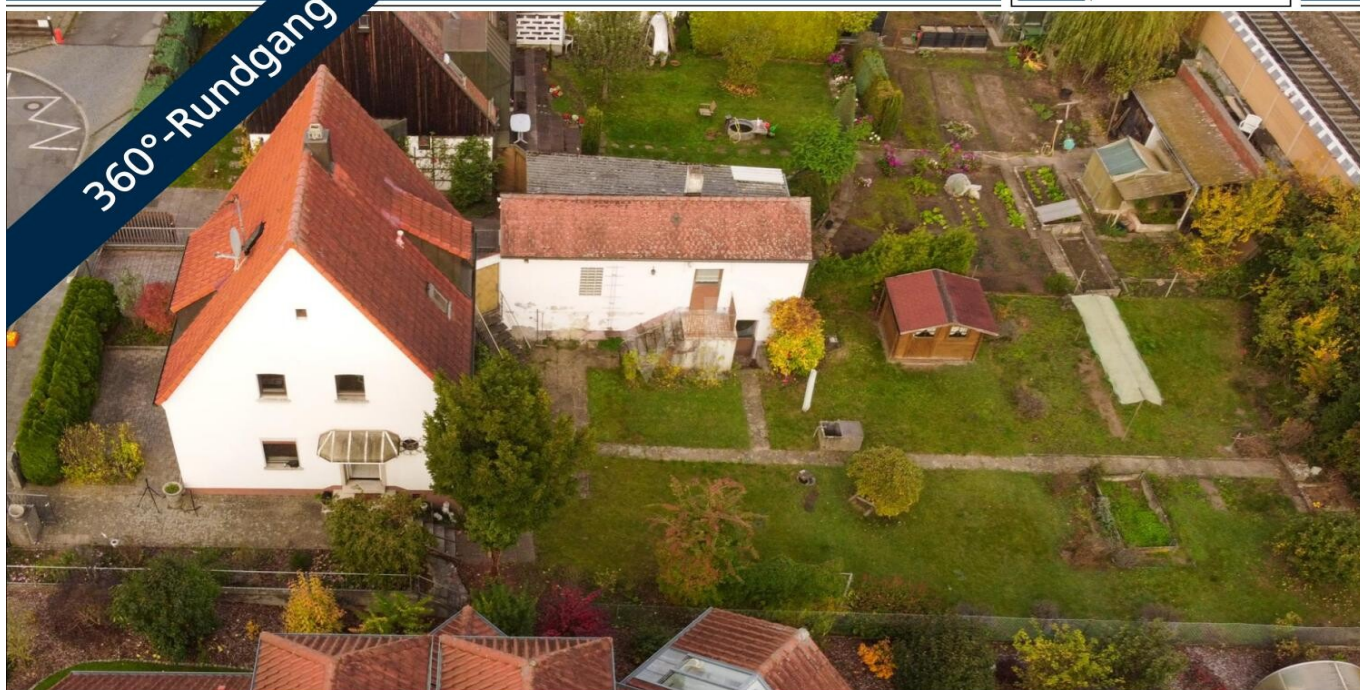


Fürth – Unterfürberg

VON POLL | Einfamilienhaus mit Charme und Potenzial!

Objektnummer: 25369043

360°-Rundgang



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 569.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 95,06 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 663 m²

Objektnummer: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

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

Objektnummer: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

Auf einen Blick

Objektnummer	25369043
Wohnfläche	ca. 95,06 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1937
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	569.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1990
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	309.13 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	16.10.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befeuierung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1937

Objektnummer: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürth

Die Immobilie



Objektnummer: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürthberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

Die Immobilie



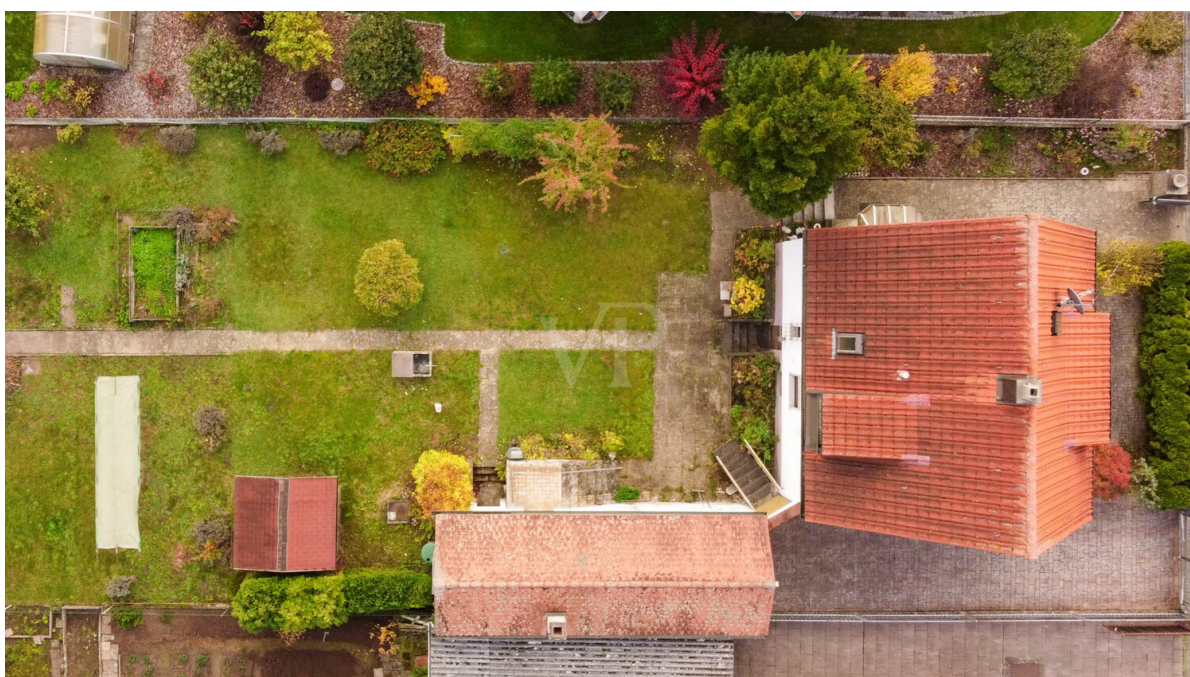
Objektnummer: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürth

Die Immobilie



Objektnummer: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

Die Immobilie



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



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

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.

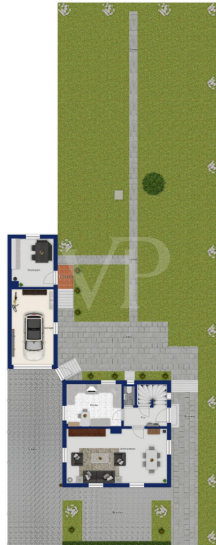
www.von-poll.com/fuerth

Objektnummer: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

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: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

Ein erster Eindruck

Hier geht's zum 360°-Rundgang: <https://von-poll.com/tour/fuerth/lqKA>

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1937 mit ca. 95 m² Wohnfläche steht auf einem großzügigen Grundstück von rund 663 m² und vereint klassischen Charme mit vielseitigem Potenzial.

Im Erdgeschoss erwarten Sie eine helle und freundliche Küche, die voll funktionsfähig ist und über eine gemütliche Essnische verfügt. Von hier aus genießen Sie den Blick in den Garten. Zudem befinden sich im Erdgeschoss ein Wohnzimmer sowie ein separates Gäste-WC. Die Terrasse vor dem Haus lädt zum Verweilen ein.

Im Obergeschoss stehen ein Schlafzimmer und ein Kinderzimmer zur Verfügung. Das Schlafzimmer ist über das Badezimmer zugänglich. Das Dachgeschoss ist aktuell nur über die Auszugstreppe begehbar, bietet jedoch komplettes Ausbaupotenzial und damit zusätzlichen Wohnraum.

Im Kellergeschoss befinden sich eine kleine Werkstatt, der Heizungsraum mit einem ca. 4.400 Liter fassenden Öltank sowie ein weiterer Raum mit angrenzendem Badezimmer. Über den Kellerflur gelangen Sie direkt in den Garten hinter dem Haus, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Freizeit, Hobbys oder Anbauideen bietet. Ein Partyraum, ein Schuppen unter der Garage und ein Gartenhäuschen ergänzen das Angebot.

Für Fahrzeuge steht eine Einzelgarage zur Verfügung, zusätzlich gibt es Stellplatzmöglichkeiten direkt davor. Direkt hinter dem Grundstück verläuft die Bahnlinie, was bei der Planung berücksichtigt werden sollte.

Technisch wurde das Dach sowie die Heizungs- und Elektroinstallationen ca. 1990 erneuert. Die Holzfenster stammen aus den 1980er Jahren und sind ohne Rollläden ausgestattet.

Insgesamt befindet sich die Immobilie in renovierungsbedürftigem Zustand, sodass Bodenbeläge, Wandgestaltung und weitere technische Details nach eigenen Vorstellungen modernisiert werden können.

Mit handwerklichem Geschick und Kreativität lässt sich hier ein Zuhause schaffen, das Charme, Individualität und viel Gestaltungsfreiheit vereint – ein Ort, an dem Wohnträume Wirklichkeit werden können.

Objektnummer: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

Ausstattung und Details

- Renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit Aus- und Anbaupotenzial
- Wohnfläche ca. 95 m² auf einem Grundstück von ca. 663 m²
- Küche mit Essbereich
- Großzügiges Wohnzimmer
- Vom Garten zugänglicher Party-/Hobbyraum
- Gartenhäuschen
- Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 1990
- Potenzial für individuelle Modernisierung von Sanitär, Wänden und Böden
- Weitläufiges Grundstück mit Gestaltungsmöglichkeiten für Garten, Terrasse oder Rückzugsorte
- Ruhige Wohnlage
- Möglichkeit zur Schaffung zusätzlicher Abstellflächen oder Stauraum im Keller

Objektnummer: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

Alles zum Standort

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer gewachsenen Wohngegend von Fürth-Unterfürberg. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern mit ansprechenden Gärten und einer angenehmen Nachbarschaft. Die Straße selbst ist als Anliegerstraße ausgelegt und bietet dadurch ein ruhiges und harmonisches Wohnumfeld mit wenig Verkehr.

In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen. Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind ebenfalls gut erreichbar – ob Spaziergänge im Grünen, sportliche Aktivitäten oder Besuche der umliegenden Parks und Naherholungsgebiete.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die Südwesttangente und die A73 besteht eine schnelle Verbindung nach Nürnberg, Erlangen und in das Umland. Auch die öffentlichen Verkehrsmittel sind optimal erreichbar. Der nächste Bahnhof liegt nur etwa 4 Minuten entfernt – von dort gelangt man in nur einer Haltestelle direkt zum Fürther Hauptbahnhof. Zudem ist die U-Bahn-Station „Hardhöhe“ (U1) bequem in rund 14 Minuten zu Fuß erreichbar. Damit bietet die Lage eine ausgezeichnete Anbindung sowohl an das Fürther Stadtzentrum als auch an die gesamte Metropolregion Nürnberg-Fürth-Erlangen.

Am hinteren Bereich des Gartens verlaufen Bahngleise, die die hervorragende Infrastruktur zusätzlich unterstreichen. Züge sind im Außenbereich zeitweise hörbar, im Hausinneren jedoch kaum wahrnehmbar. Der Garten bleibt dennoch ein einladender Rückzugsort mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten und ausreichend Platz für individuelle Ideen.

Insgesamt verbindet die Lage eine ruhige Wohnatmosphäre mit hervorragender Erreichbarkeit und einer soliden, zukunftssicheren Infrastruktur – ideal für alle, die ein Zuhause mit Charme, Komfort und praktischer Anbindung suchen.

Objektnummer: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 309.13 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Objektnummer: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

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