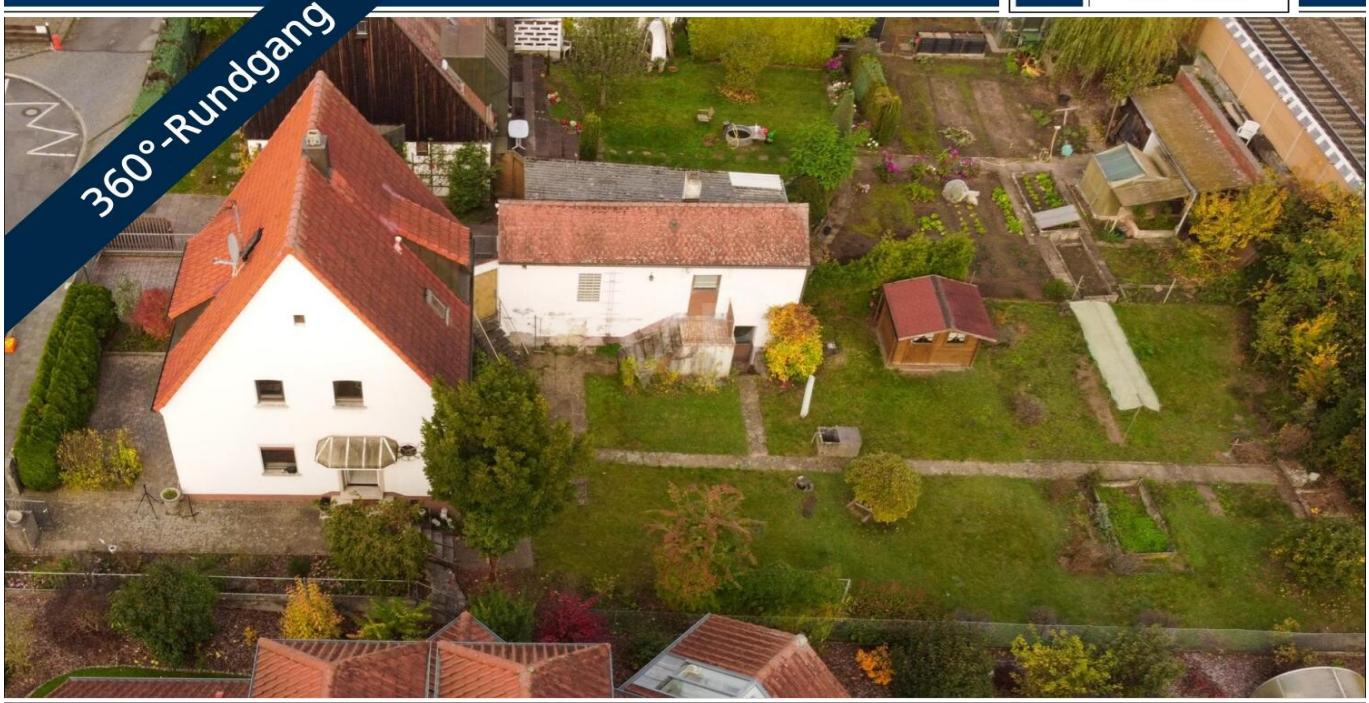


Fürth – Unterfürberg

# VON POLL | Detached house with charm and potential!

*Property ID: 25369043*

360°-Rundgang



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

**PURCHASE PRICE: 569.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 95,06 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3 • LAND AREA: 663 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg**

## At a glance

Property ID	25369043	Purchase Price	569.000 EUR
Living Space	ca. 95,06 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	1990
Rooms	3	Condition of property	Needs renovation
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen
Year of construction	1937		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	309.13 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	16.10.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1937

Property ID: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

## The property



Property ID: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

## The property



Property ID: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

## The property



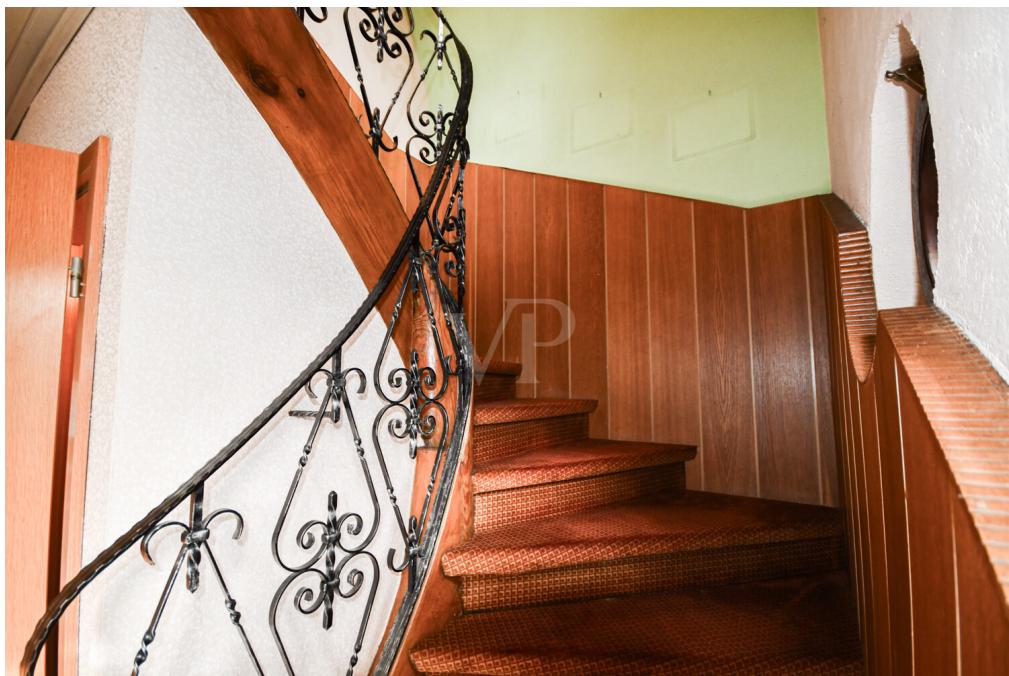
Property ID: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

## The property



Property ID: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

## The property



Property ID: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

## The property



Property ID: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

## The property



Property ID: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

## The property



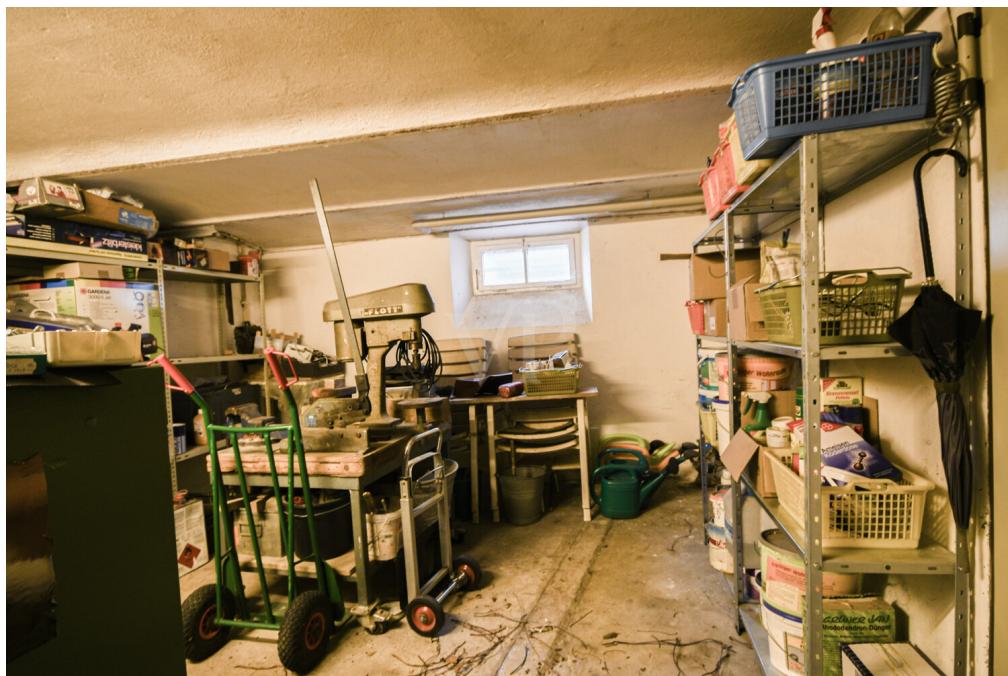
Property ID: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

## The property



Property ID: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

## The property



Property ID: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

## The property



Property ID: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

## The property



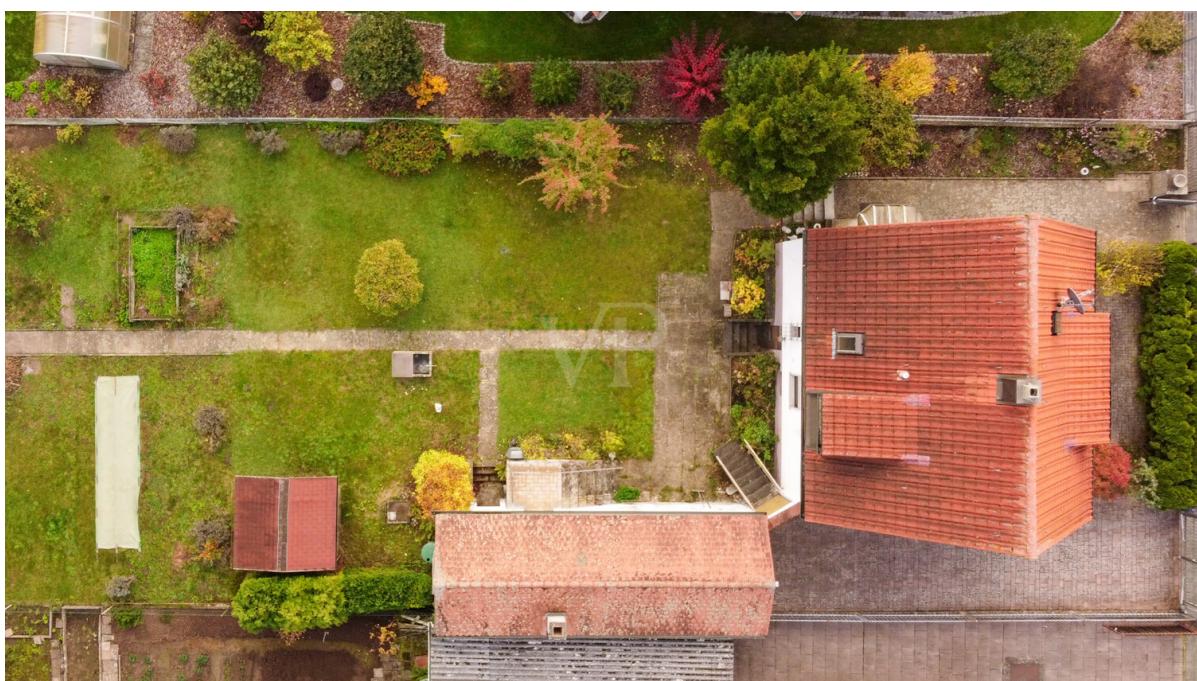
Property ID: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

## The property



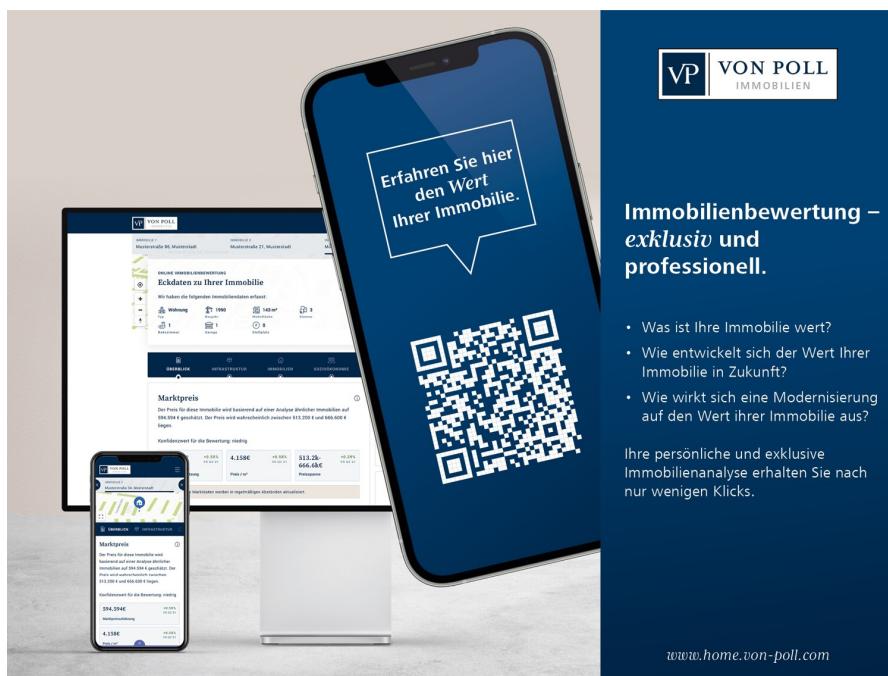
Property ID: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

## The property



Property ID: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

## The property



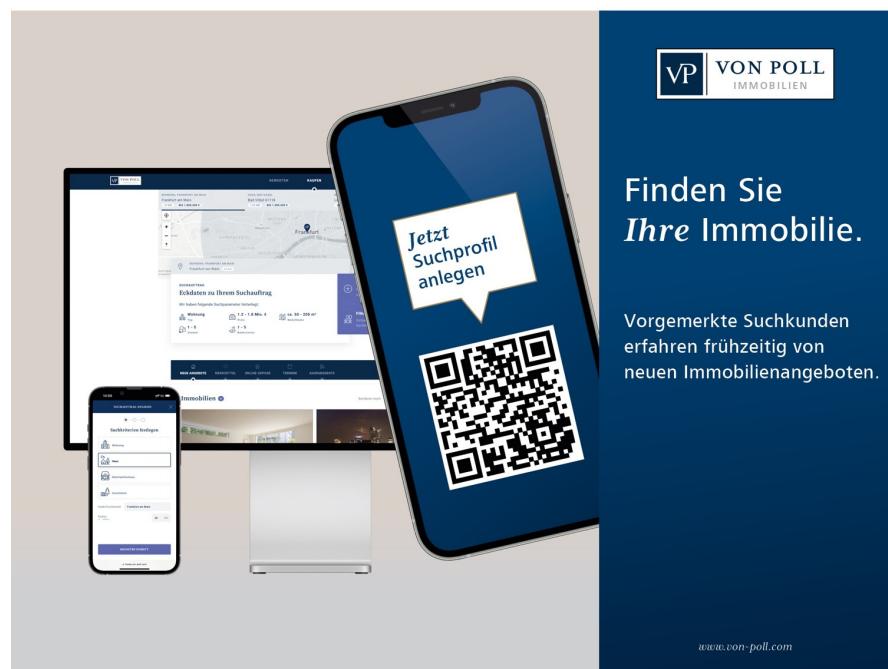
**VP | VON POLL  
IMMOBILIEN**

**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)



**VP | VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



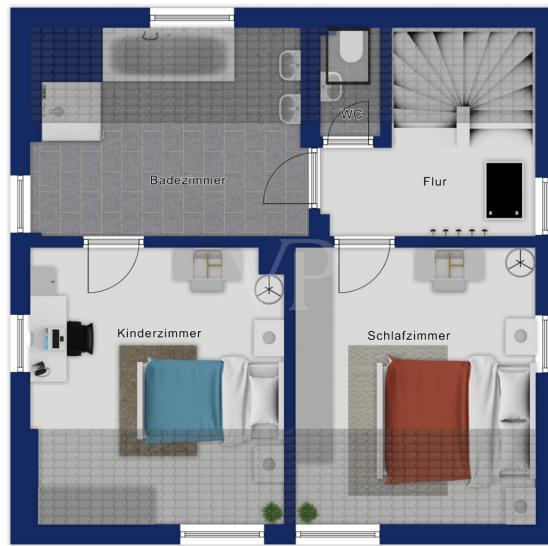
Sandra Maringer &  
Jürgen Maringer  
Geschäftsstellenleiter

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)

Property ID: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg**

## A first impression

Click here for the 360° tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/lqKA> This detached single-family home, built in 1937, offers approximately 95 m<sup>2</sup> of living space and sits on a spacious plot of around 663 m<sup>2</sup>. It combines classic charm with versatile potential. On the ground floor, you'll find a bright and welcoming kitchen, fully equipped and featuring a cozy dining nook. From here, you can enjoy views of the garden. Also on the ground floor are a living room and a separate guest WC. The terrace in front of the house is perfect for relaxing. Upstairs, there is a bedroom and a children's room. The bedroom is accessible via the bathroom. The attic is currently only accessible via the pull-down ladder, but offers complete conversion potential, creating additional living space. The basement includes a small workshop, the boiler room with an approximately 4,400-liter oil tank, and another room with an adjoining bathroom. The basement hallway leads directly to the garden behind the house, which offers a variety of possibilities for leisure activities, hobbies, or gardening. A party room, a shed under the garage, and a garden house complete the offerings. A single garage is available for vehicles, with additional parking spaces directly in front. The railway line runs directly behind the property, which should be taken into account during planning. The roof, heating, and electrical installations were renewed around 1990. The wooden windows date from the 1980s and are not equipped with shutters. Overall, the property is in need of renovation, allowing for the modernization of flooring, wall finishes, and other technical details according to your own preferences. With some DIY skills and creativity, you can create a home here that combines charm, individuality, and plenty of design freedom – a place where your dreams of homeownership can become reality.

**Property ID: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg**

## Details of amenities

- Renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit Aus- und Anbaupotenzial
- Wohnfläche ca. 95 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 663 m<sup>2</sup>
- 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

**Property ID: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg**

## All about the location

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.

**Property ID: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 309.13 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**Property ID: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

---

Gustavstraße 35, 90762 Fürth  
Tel.: +49 911 - 97 90 188 0  
E-Mail: [fuerth@von-poll.com](mailto:fuerth@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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