

Fürth – Unterfarrnbach

# VON POLL | Large plot of land, great opportunities - your future can be built here!

Property ID: 25369055

360°-Rundgang



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

**PURCHASE PRICE: 589.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 157,89 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 811 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarrnbach

- 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: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarrnbach

## At a glance

Property ID	25369055
Living Space	ca. 157,89 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	8
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	1953
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	589.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Equipment	Terrace

Property ID: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarrnbach

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	372.83 kWh/m²a
Energy certificate valid until	14.11.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1953

Property ID: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarrnbach

## The property





Property ID: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnnbach

## The property



Property ID: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarrnbach

## The property



Property ID: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnbach

## The property





Property ID: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnnbach

## The property



Property ID: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnnbach

## The property





Property ID: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnnbach

## The property



Property ID: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnnbach

## The property





Property ID: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarrnbach

## The property



Property ID: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarrnbach

## The property





Property ID: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnbach

## The property



Property ID: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnnbach

## The property





Property ID: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnnbach

## The property





Property ID: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnnbach

## The property





Property ID: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnnbach

## The property

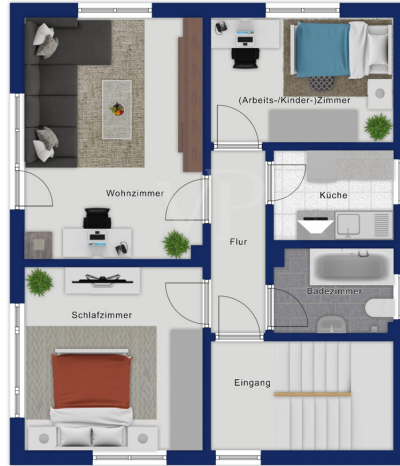


Property ID: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnbach

## 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: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarrnbach

## A first impression

Click here for the 360° tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/Msyb> This spacious two-family house extends over three levels and offers approximately 160 m<sup>2</sup> of living space, providing a variety of possibilities for creating a personalized home. Built in 1944, the house sits on a plot of approximately 811 m<sup>2</sup> and impresses with its generous room layout and numerous expansion and usage options. The ground floor and first floor have identical layouts. Both levels feature a bathroom with natural light, a kitchen, and three additional rooms that can be flexibly used as living rooms, bedrooms, or offices. On the ground floor, a large, south-facing terrace complements the living space and offers a pleasant outdoor retreat. The attic was converted in the late 1960s and now contains two rooms, a shower in the hallway, and a toilet in the entrance area. The roof was insulated and converted in the late 1960s, but the windows date back to the original construction, making energy-efficient upgrades advisable. The existing oil heating system was also replaced in the late 1960s and no longer meets current standards. The electrical system has been updated and equipped with two meters; however, there is no residual current device (RCD). The property has been vacant since 2018, giving new owners the opportunity to plan and carry out renovations without restrictions. A special feature of the property is the solid underground garage, originally built as a nuclear fallout shelter. Thanks to its robust concrete walls, it is now ideally suited as storage space, a workshop, or a secure storage area, for example, for bicycles. This is complemented by a single garage on the property, which can be extended if needed and has direct access to the house. This property offers a rare opportunity for people who appreciate the charm of older buildings and enjoy gradually transforming a house into a modern and personal living space. A viewing is the best way to appreciate the potential of this versatile property.

Property ID: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarrnbach

## Details of amenities

- Zwei- bis Dreifamilienhuas
- Erdgeschoss und 1. Obergeschoss 3-Zimmer-Wohnungen
- Südterrasse
- Einzelgarage
- "Tiefgarage" ehem. Atomschutzbunker ideal als Lager oder Werkstatt
- Fenster aus dem Ursprungsjahr
- Dachgeschoss Ende der 1960er Jahre ausgebaut
- Heizung Ende 1960 erneuert



Property ID: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnbach

## All about the location

Unterfarnbach, ein westlicher Stadtteil von Fürth, besticht durch seine ruhige und grüne Wohnlage. Geprägt wird das Viertel vor allem von Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und kleineren Mehrfamilienhäusern, wodurch eine gewachsene, familienfreundliche Struktur entsteht. Trotz der ruhigen Umgebung ist die Infrastruktur gut ausgebaut: Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und weitere Versorgungseinrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls praktisch, sodass Pendler von hier aus schnell die Fürther Innenstadt, Nürnberg oder umliegende Städte erreichen können. Gleichzeitig bietet Unterfarnbach durch nahegelegene Grünflächen und den Main-Donau-Kanal Möglichkeiten zur Erholung im Freien. Die Kombination aus naturnaher Lage, guter Infrastruktur und verkehrsgünstiger Anbindung macht Unterfarnbach zu einem attraktiven Wohnort für Familien und Menschen, die Ruhe und Lebensqualität mit praktischer Erreichbarkeit verbinden möchten.

Property ID: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarrnbach

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.11.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 372.83 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarrnbach

## 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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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