

Fürth - Burgfarrnbach

# VON POLL | Leerstehendes Reihenmittelhaus mit grünem Rückzugsort

Property ID: 26369034

360°-Rundgang



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

**PURCHASE PRICE: 425.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 135,15 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 341 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26369034 - 90768 Fürth - Burgfarrnbach**

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

**Property ID: 26369034 - 90768 Fürth - Burgfarrnbach**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>26369034</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>425.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 135,15 m<sup>2</sup></b>	<b>House</b>	<b>Mid-terrace house</b>
<b>Roof Type</b>	<b>Gabled roof</b>	<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Rooms</b>	<b>5</b>	<b>Condition of property</b>	<b>Needs renovation</b>
<b>Bedrooms</b>	<b>4</b>	<b>Construction method</b>	<b>Solid</b>
<b>Bathrooms</b>	<b>2</b>	<b>Equipment</b>	<b>Terrace, Guest WC</b>
<b>Year of construction</b>	<b>1982</b>		
<b>Type of parking</b>	<b>1 x Garage</b>		

Property ID: 26369034 - 90768 Fürth - Burgfarnbach

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	79.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	26.11.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1982

Property ID: 26369034 - 90768 Fürth - Burgfarnbach

## The property



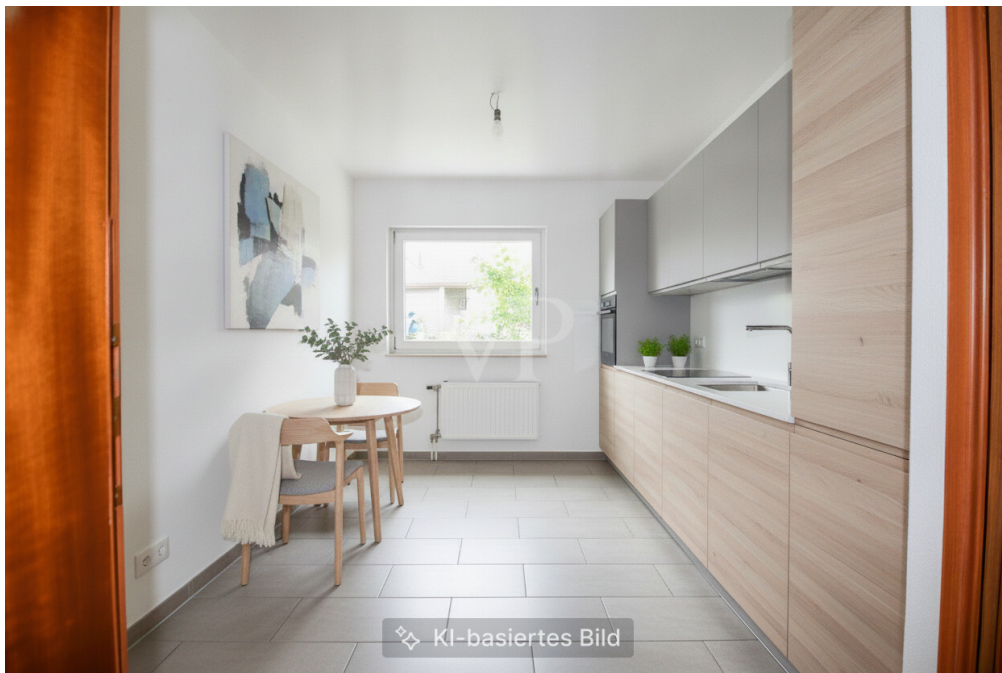
Property ID: 26369034 - 90768 Fürth - Burgfarnbach

## The property



Property ID: 26369034 - 90768 Fürth - Burgfarnbach

## The property



Property ID: 26369034 - 90768 Fürth - Burgfarnbach

## The property



Property ID: 26369034 - 90768 Fürth - Burgfarnbach

## The property



Property ID: 26369034 - 90768 Fürth - Burgfarnbach

## The property



Property ID: 26369034 - 90768 Fürth - Burgfarnbach

## The property



Property ID: 26369034 - 90768 Fürth - Burgfarnbach

## The property



Property ID: 26369034 - 90768 Fürth - Burgfarnbach

## The property



Property ID: 26369034 - 90768 Fürth - Burgfarnbach

## The property



Property ID: 26369034 - 90768 Fürth - Burgfarnbach

## The property



Property ID: 26369034 - 90768 Fürth - Burgfarnbach

## The property



Property ID: 26369034 - 90768 Fürth - Burgfarnbach

## The property



Property ID: 26369034 - 90768 Fürth - Burgfarnbach

## The property



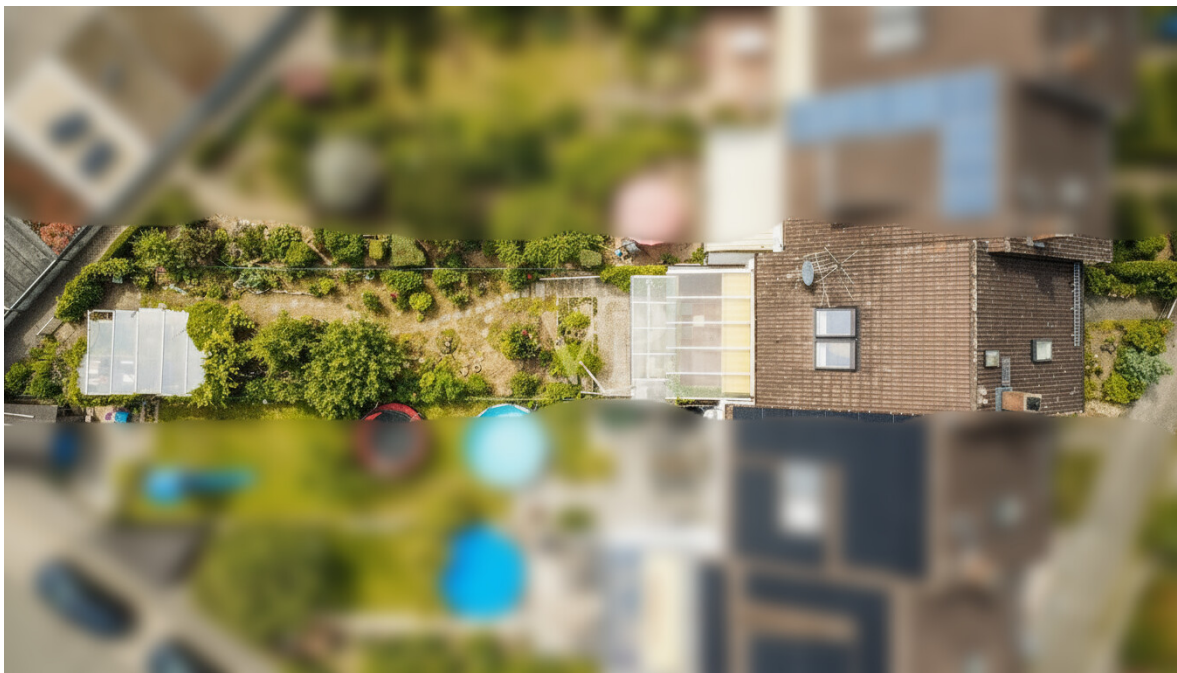
Property ID: 26369034 - 90768 Fürth - Burgfarnbach

## The property



Property ID: 26369034 - 90768 Fürth - Burgfarnbach

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

*Jetzt*  
Suchprofil  
anlegen

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

The advertisement features a dark blue background. On the left, there is a graphic showing a smartphone in the foreground with a white speech bubble containing the text 'Jetzt Suchprofil anlegen' and a QR code. Behind the smartphone, a laptop and another smartphone are visible, displaying the Von Poll Immobilien website interface. The website shows a search results page with a map and property details. On the right side of the advertisement, the Von Poll Immobilien logo is at the top, followed by the headline 'Finden Sie Ihre Immobilie.' and a sub-headline 'Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.' The website URL 'www.von-poll.com' is at the bottom.

Property ID: 26369034 - 90768 Fürth - Burgfarnbach

## 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)

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: 26369034 - 90768 Fürth - Burgfarnbach

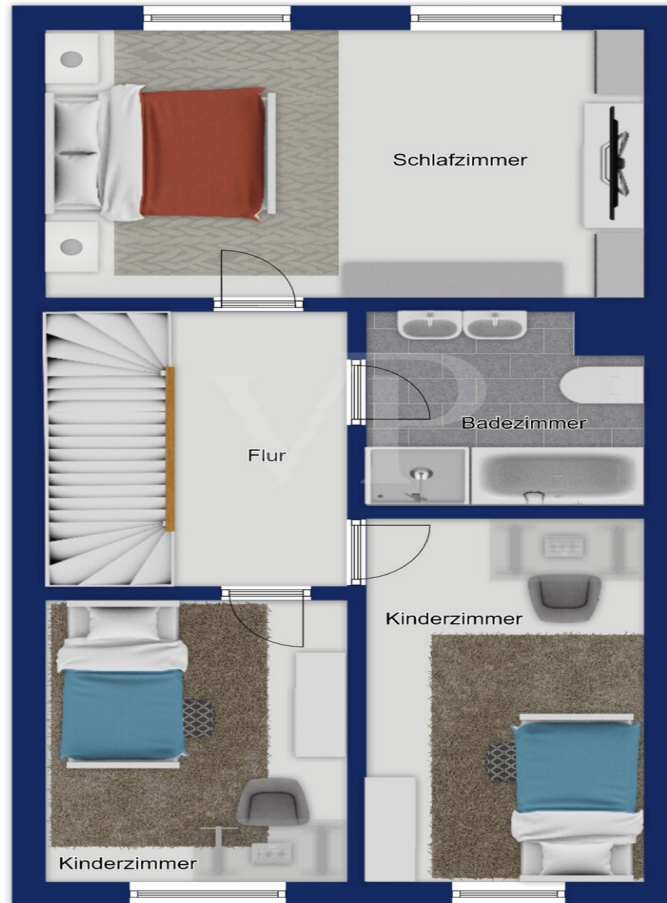
## Floor plans



© 2023 Von Poll Immobilien



© 2014 VonPoll Immobilien



©perspektive, nicht maßstablich



© 2014 Von Poll Immobilien



© 2023 Von Poll Immobilien

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: 26369034 - 90768 Fürth - Burgfarrnbach**

## **A first impression**

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.

**Property ID: 26369034 - 90768 Fürth - Burgfarrnbach**

## **All about the location**

**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.**

**Property ID: 26369034 - 90768 Fürth - Burgfarrnbach**

## **Other information**

**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.

**Property ID: 26369034 - 90768 Fürth - Burgfarrnbach**

## 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)**