

Fürth – Unterfürberg

VON POLL | Casa unifamiliar con encanto y potencial!

Número de propiedad: 25369043

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 569.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 95,06 m² • HABITACIONES: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 663 m²

Número de propiedad: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

De un vistazo

Número de propiedad	25369043
Superficie habitable	ca. 95,06 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	2
Año de construcción	1937
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	569.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	1990
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	16.10.2035
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	309.13 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1937

Número de propiedad: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

La propiedad



Número de propiedad: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

La propiedad



Número de propiedad: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

La propiedad



Número de propiedad: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

La propiedad



Número de propiedad: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

La propiedad



Número de propiedad: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

La propiedad



Número de propiedad: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

La propiedad



Número de propiedad: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

La propiedad



Número de propiedad: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

La propiedad



Número de propiedad: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

La propiedad



Número de propiedad: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

La propiedad



Número de propiedad: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

La propiedad



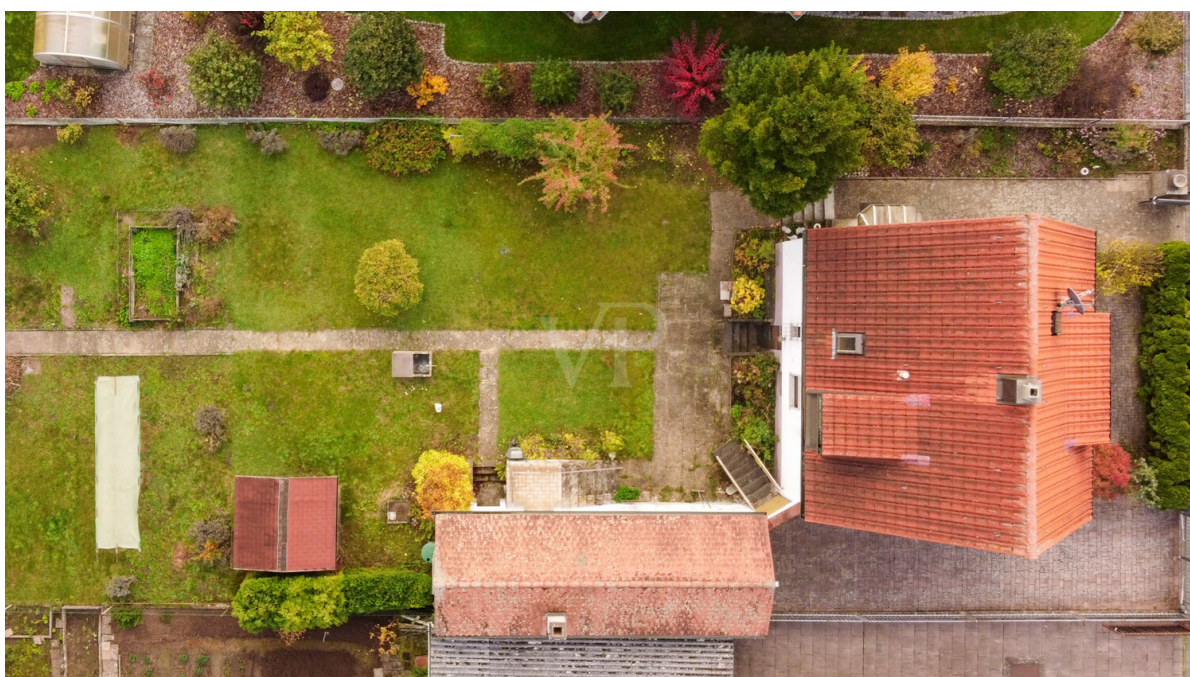
Número de propiedad: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

La propiedad



Número de propiedad: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

La propiedad



Número de propiedad: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürth

La propiedad



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

Número de propiedad: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürth

La propiedad

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.

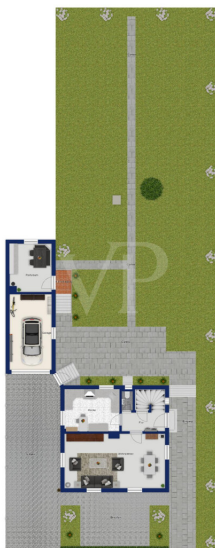
www.von-poll.com/fuerth

Número de propiedad: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

Una primera impresión

Haga clic aquí para ver el tour de 360°: <https://von-poll.com/tour/fuerth/lqKA> Esta casa unifamiliar, construida en 1937, ofrece aproximadamente 95 m² de espacio habitable y se asienta sobre una amplia parcela de unos 663 m². Combina el encanto clásico con un gran potencial. En la planta baja encontrará una cocina luminosa y acogedora, totalmente equipada y con un acogedor rincón comedor. Desde aquí, podrá disfrutar de vistas al jardín. También en la planta baja encontrará un salón y un aseo de invitados. La terraza frente a la casa es perfecta para relajarse. En la planta superior hay un dormitorio y una habitación infantil. Se accede al dormitorio a través del baño. El ático, actualmente solo accesible mediante una escalera abatible, ofrece un potencial de conversión completo, creando espacio habitable adicional. El sótano incluye un pequeño taller, la sala de calderas con un depósito de gasóleo de aproximadamente 4400 litros y otra habitación con un baño contiguo. El pasillo del sótano conduce directamente al jardín trasero de la casa, que ofrece diversas posibilidades para actividades de ocio, aficiones o jardinería. Un salón de fiestas, un cobertizo bajo el garaje y una caseta de jardín completan la oferta. Hay un garaje individual para vehículos, con plazas de aparcamiento adicionales justo delante. La vía férrea pasa justo detrás de la propiedad, lo cual debe tenerse en cuenta durante la planificación. El tejado, la calefacción y las instalaciones eléctricas se renovaron alrededor de 1990. Las ventanas de madera datan de la década de 1980 y no tienen persianas. En general, la propiedad necesita una reforma que permita modernizar el suelo, los acabados de las paredes y otros detalles técnicos según sus preferencias. Con un poco de habilidad para el bricolaje y creatividad, puede crear un hogar que combine encanto, individualidad y mucha libertad de diseño: un lugar donde sus sueños de ser propietario se hagan realidad.

Número de propiedad: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürth

Todo sobre la ubicación

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer gewachsenen Wohngegend von Fürth-Unterfürth. 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.

Número de propiedad: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com