

Fürth – Unterfarrnbach

VON POLL | Gran terreno, grandes oportunidades: ¡aquí se puede construir tu futuro!

Número de propiedad: 25369055

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 589.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 157,89 m² • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 811 m²

Número de propiedad: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnbach

- 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: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarrnbach

De un vistazo

Número de propiedad	25369055
Superficie habitable	ca. 157,89 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	8
Dormitorios	5
Baños	2
Año de construcción	1953
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	589.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza

Número de propiedad: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarrnbach

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	14.11.2035
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	372.83 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1953

Número de propiedad: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnbach

La propiedad



Número de propiedad: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnbach

La propiedad



Número de propiedad: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnbach

La propiedad



Número de propiedad: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnbach

La propiedad



Número de propiedad: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnbach

La propiedad



Número de propiedad: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnbach

La propiedad



Número de propiedad: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnbach

La propiedad



Número de propiedad: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnbach

La propiedad



Número de propiedad: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnbach

La propiedad



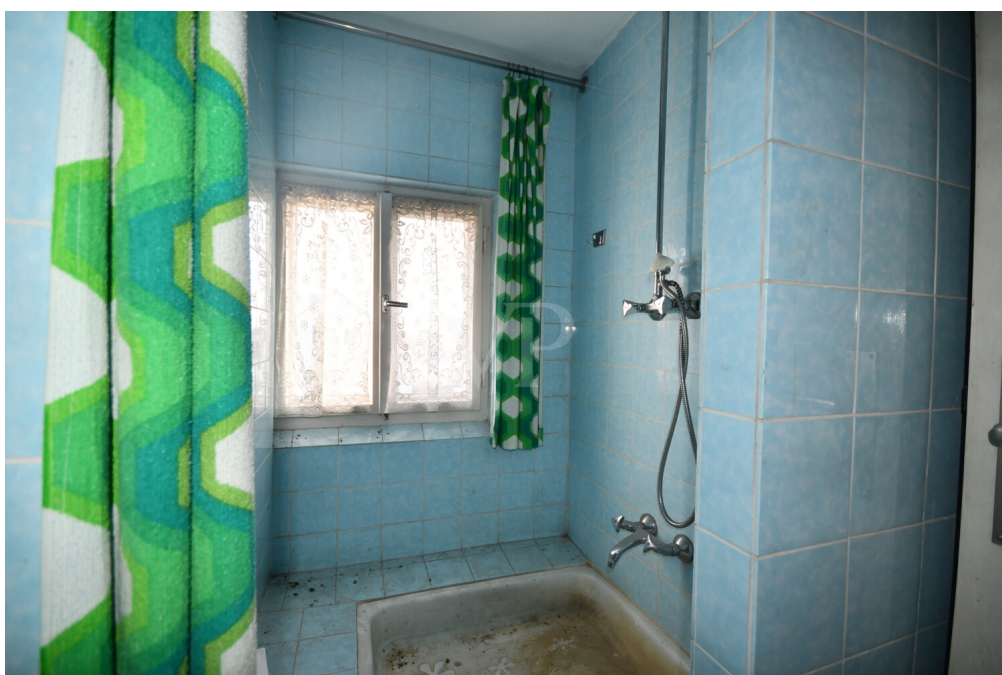
Número de propiedad: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnnbach

La propiedad



Número de propiedad: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnbach

La propiedad



Número de propiedad: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnnbach

La propiedad



Número de propiedad: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnbach

La propiedad



Número de propiedad: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnnbach

La propiedad



Número de propiedad: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnnbach

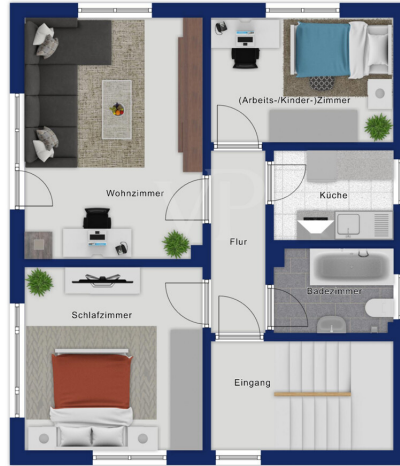
La propiedad



Número de propiedad: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnbach

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: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnbach

Una primera impresión

Haga clic aquí para ver el recorrido de 360°: <https://von-poll.com/tour/fuerth/Msyb> Esta espaciosa casa bifamiliar se extiende sobre tres plantas y ofrece aproximadamente 160 m² de espacio habitable, lo que ofrece diversas posibilidades para crear un hogar personalizado. Construida en 1944, la casa se encuentra en una parcela de aproximadamente 811 m² e impresiona por su generosa distribución de espacios y numerosas opciones de ampliación y uso. La planta baja y el primer piso tienen distribuciones idénticas. Ambas plantas cuentan con un baño con luz natural, una cocina y tres habitaciones adicionales que pueden usarse flexiblemente como salas de estar, dormitorios o despachos. En la planta baja, una gran terraza orientada al sur complementa el espacio habitable y ofrece un agradable refugio al aire libre. El ático se reformó a finales de la década de 1960 y ahora alberga dos habitaciones, una ducha en el pasillo y un aseo en la entrada. El tejado se aisló y reformó a finales de la década de 1960, pero las ventanas datan de la construcción original, lo que hace recomendables las mejoras de eficiencia energética. El sistema de calefacción de gasóleo existente también se sustituyó a finales de la década de 1960 y ya no cumple con la normativa vigente. El sistema eléctrico se ha actualizado y se ha equipado con dos contadores; sin embargo, no dispone de interruptor diferencial (DDR). La propiedad ha estado vacía desde 2018, lo que ofrece a los nuevos propietarios la oportunidad de planificar y llevar a cabo reformas sin restricciones. Una característica especial de la propiedad es el sólido garaje subterráneo, construido originalmente como refugio nuclear. Gracias a sus robustos muros de hormigón, ahora es ideal como trastero, taller o zona de almacenamiento seguro, por ejemplo, para bicicletas. Esto se complementa con un garaje individual en la propiedad, ampliable si es necesario, con acceso directo a la casa. Esta propiedad ofrece una oportunidad única para quienes aprecian el encanto de los edificios antiguos y disfrutan transformando gradualmente una casa en un espacio habitable moderno y personal. Una visita es la mejor manera de apreciar el potencial de esta versátil propiedad.

Número de propiedad: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnbach

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnbach

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarrnbach

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 372.83 kwh/(m²*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.

Número de propiedad: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnbach

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