

Fürth – Burgfarrnbach

# VON POLL | Moderner Wohnkomfort, historisches Gebäude, einmalige Lage!

Número de propiedad: 25369041

360°-Rundgang



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

PRECIO DE COMPRA: 355.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 91,21 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

- 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: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

## De un vistazo

Número de propiedad	25369041
Superficie habitable	ca. 91,21 m <sup>2</sup>
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1883
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	355.000 EUR
Piso	Planta baja
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2007
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados

Número de propiedad: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas natural ligero	Consumo de energía final	60.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	02.07.2034	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2007

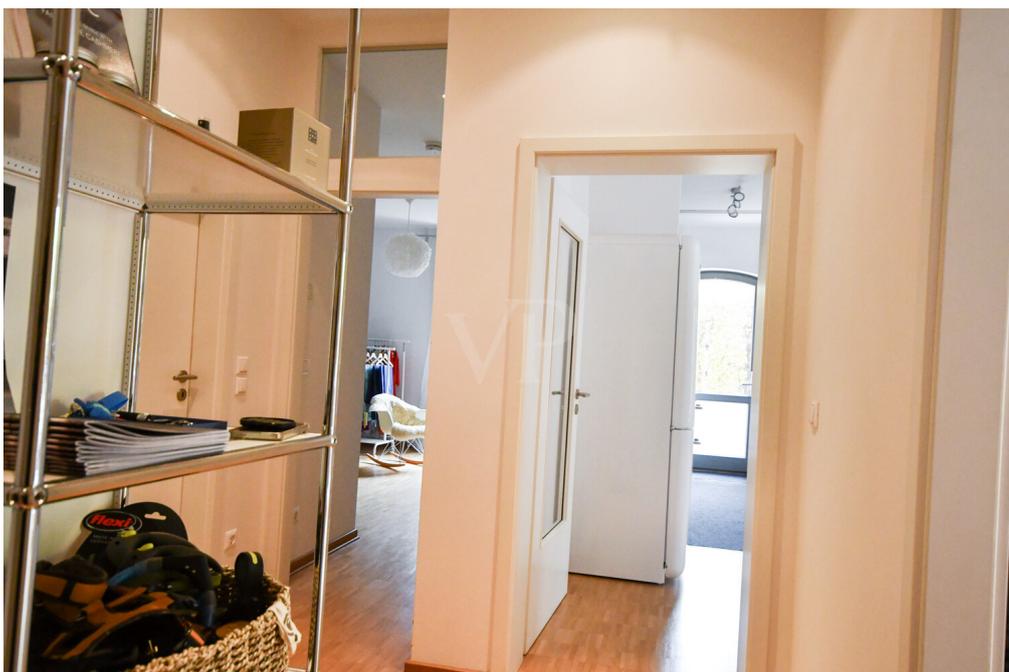
Número de propiedad: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarnbach

## La propiedad



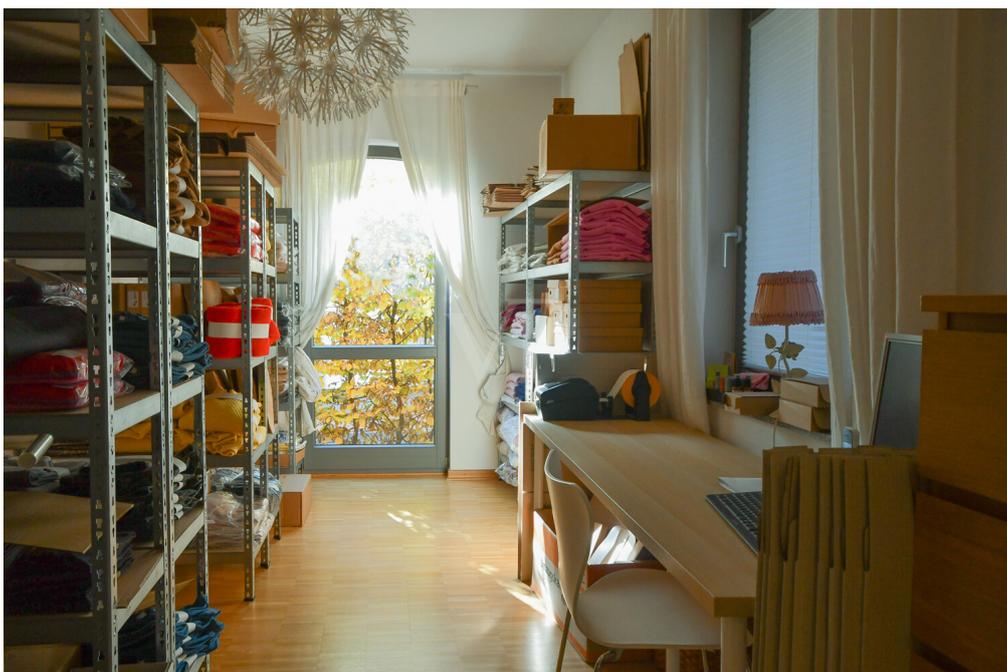
Número de propiedad: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarnbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarnbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarnbach

## La propiedad



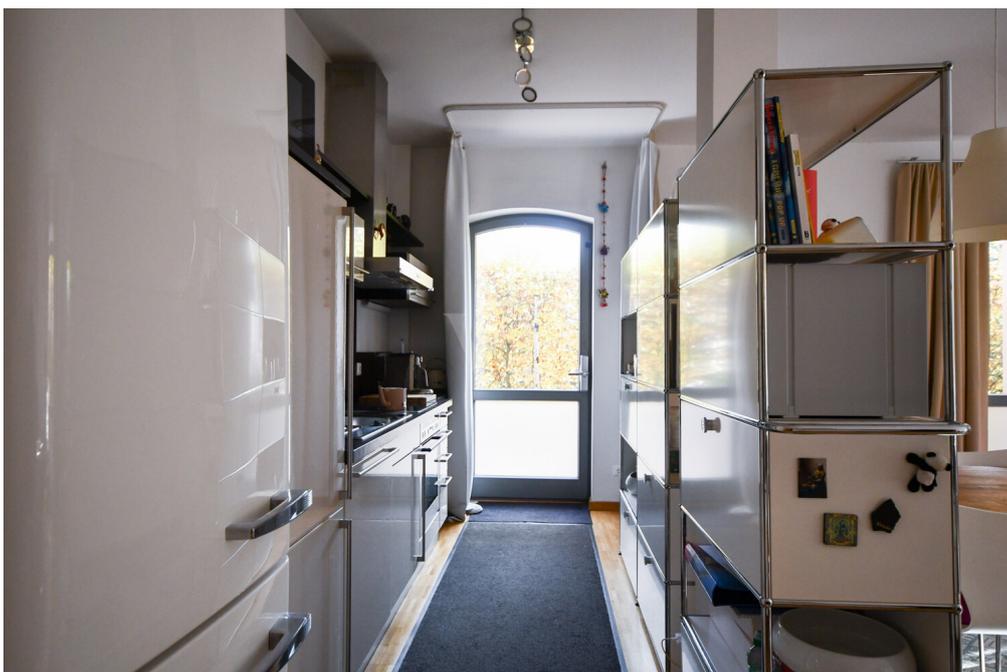
Número de propiedad: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarnbach

## La propiedad



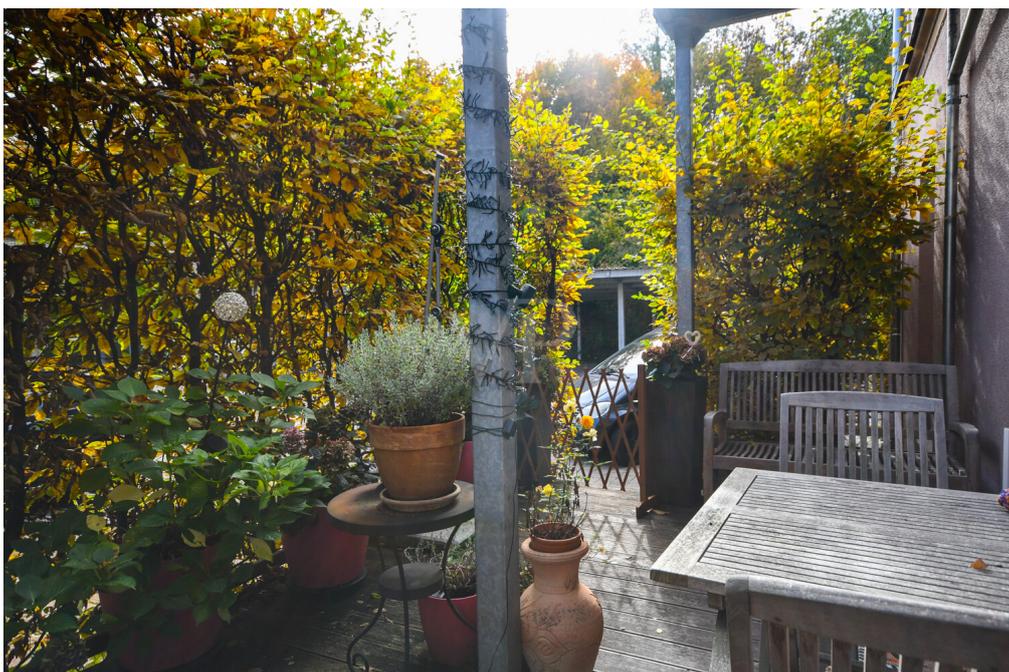
Número de propiedad: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarnbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarnbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarnbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarnbach

## La propiedad



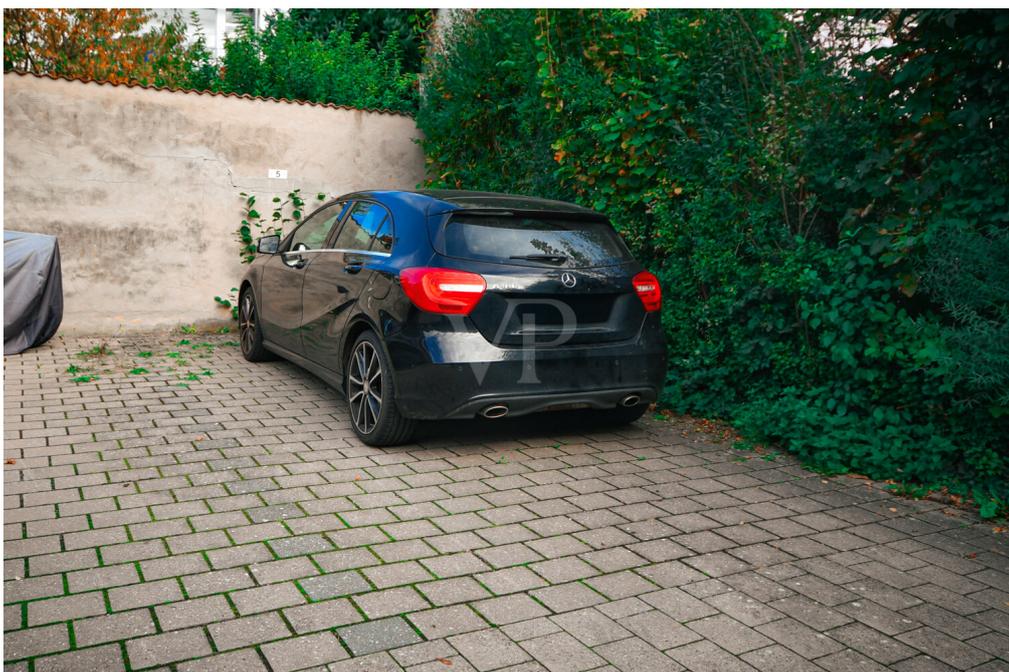
Número de propiedad: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarnbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarnbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarnbach

## 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: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach**

## Una primera impresión

Hier geht´s zur 360°-Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/6VQ0>

Diese 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung vereint historischen Charme und moderne Wohnqualität auf unvergleichliche Weise. Mitten im idyllischen, historischen Schlosshof erleben Sie eine Atmosphäre, die Geschichten erzählt.

Das liebevoll sanierte Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1883 (2007 vollständig kernsaniert) strahlt einen besonderen Charakter aus, der sich in jedem Detail der Wohnung widerspiegelt. Mit einer Raumhöhe von ca. 2,80 m wirken die Zimmer großzügig und luftig, während die zweifach-isolierten Holzfenster ein warmes, einladendes Licht ins Innere lassen und jedem Raum eine besondere Stimmung verleihen.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Einbauküche, der nahtlos in die angrenzende Ost-Terrasse übergeht. Die Einbauküche (ohne Kühlschrank) ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Das geräumige Schlafzimmer bietet Platz für ein Doppelbett und einen großen Kleiderschrank, während das zweite, kompaktere Zimmer sich als Gäste-Zimmer, Homeoffice oder Kinderzimmer eignet. Die Wohnung wird derzeit als Homeoffice genutzt, was ihre vielseitige Raumgestaltung zusätzlich unterstreicht.

Ein innenliegendes Bad mit Badewanne und Doppelwaschbecken sowie ein Gäste-WC mit Dusche sorgen für Komfort und Flexibilität. Fußbodenheizung, hochwertiger Parkettboden und praktische Extras wie ein Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, Keller- und Fahrradraum sowie ein Außenstellplatz runden das perfekte Wohngefühl ab.

Die Wohnung ist bezugsfrei ab 01.01., spätestens 01.02.2026 und somit ideal für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Diese Wohnung ist ideal für alle, die das Außergewöhnliche suchen: historische Atmosphäre, großzügige Raumhöhen, durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und Freiräume auf Ost- und Süd-Terrasse in einer Lage, die Geschichten erzählt. Eine persönliche Besichtigung empfiehlt sich, um die besondere Magie dieses Objekts selbst zu spüren.

Número de propiedad: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

## Detalles de los servicios

- Gäste-WC mit Dusche
- innenliegendes Badezimmer mit Doppelwaschbecken und Badewanne
- Parkettboden
- Fußbodenheizung
- offene Wohnküche
- 2-fach isolierte Rundbogen-Holzfenster
- zwei Terrassen (Süd- und Ostseite mit insgesamt 11 m<sup>2</sup>)
- ein Außenstellplatz
- ein Kellerraum auf gleicher Ebene
- Rücklagenstand zum 31.12.2024: Gesamt-WEG € 74.400,-, Wohneinheit € 7.580,- €

**Número de propiedad: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach**

## Todo sobre la ubicación

Burgfarrnbach liegt im grünen Nordwesten von Fürth und vereint ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer perfekten Anbindung an die Stadt. Der idyllische Schloßhof besticht durch charmante historische Gebäude, kleine Gassen und ein besonderes Wohngefühl, das Ruhe und Geborgenheit vermittelt.

Die Umgebung bietet alles, was das Leben angenehm macht: Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar. Für Freizeit und Erholung sorgen Rad- und Wanderwege entlang der Pegnitz, weitläufige Grünflächen sowie Spielplätze und Sportvereine für Groß und Klein.

Mit der Nähe zur B8, A73 und der S-Bahn sind sowohl Nürnberg als auch Erlangen schnell erreichbar – ideal für Berufspendler, Familien und alle, die naturnah wohnen möchten, ohne auf städtische Vorteile zu verzichten.

Número de propiedad: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.7.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 60.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Número de propiedad: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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](http://www.von-poll.com)