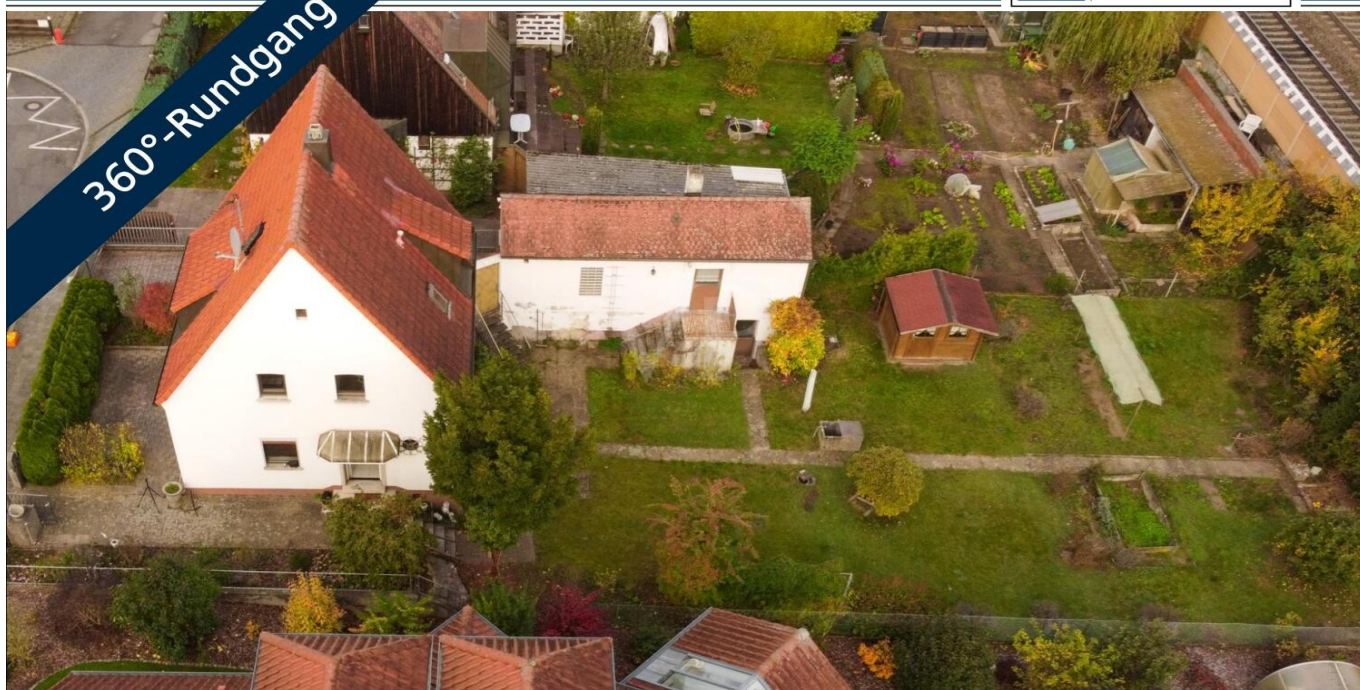


Fürth – Unterfürberg

VON POLL | Maison individuelle pleine de charme et de potentiel !

CODE DU BIEN: 25369043

360°-Rundgang

www.von-poll.comPRIX D'ACHAT: 569.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 95,06 m² • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 663 m²

CODE DU BIEN: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25369043
Surface habitable	ca. 95,06 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1937
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	569.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1990
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	16.10.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	309.13 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1937

CODE DU BIEN: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürth

La propriété



CODE DU BIEN: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

La propriété



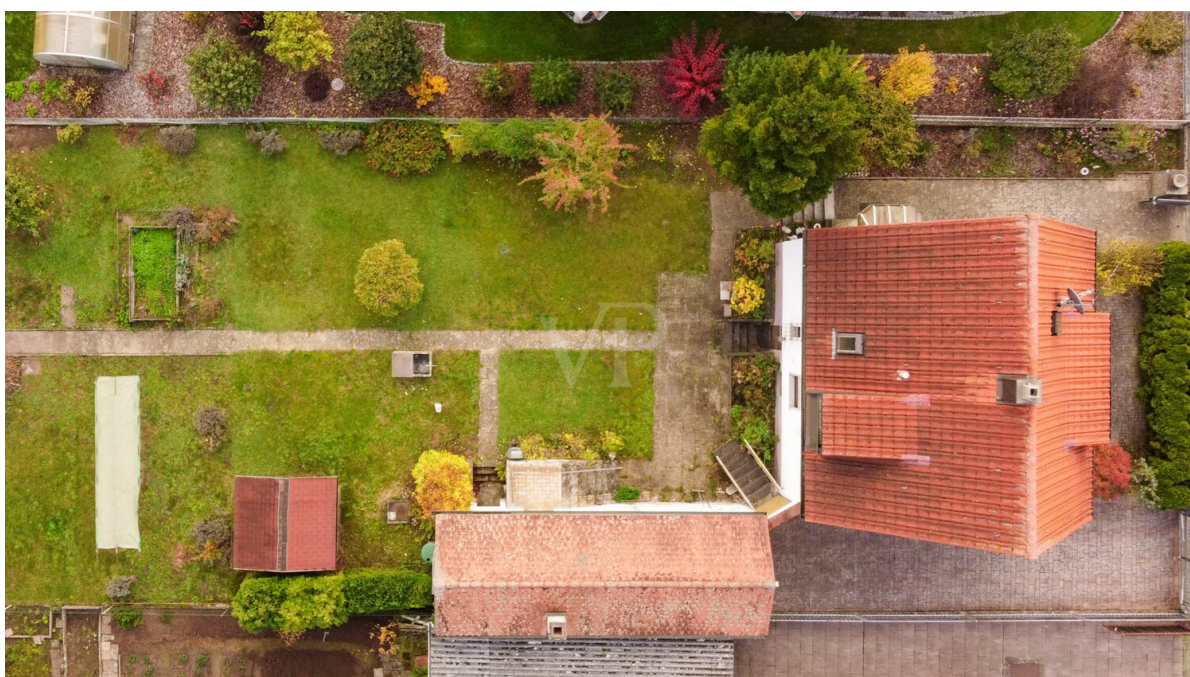
CODE DU BIEN: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

La propriété



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



VP VON POLL IMMOBILIEN

Finden Sie Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

La propriété

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.

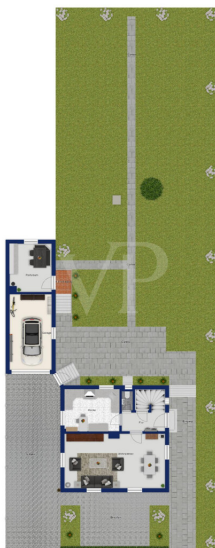
www.von-poll.com/fuerth

CODE DU BIEN: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

Une première impression

Cliquez ici pour la visite virtuelle à 360° : <https://von-poll.com/tour/fuerth/lqKA> Cette maison individuelle, construite en 1937, offre environ 95 m² de surface habitable sur un terrain spacieux d'environ 663 m². Elle allie le charme classique à un fort potentiel d'aménagement. Au rez-de-chaussée, vous trouverez une cuisine lumineuse et accueillante, entièrement équipée et dotée d'un coin repas convivial. De là, vous pourrez profiter d'une vue sur le jardin. On trouve également au rez-de-chaussée un salon et des toilettes séparées. La terrasse devant la maison est idéale pour se détendre. À l'étage, se trouvent une chambre et une chambre d'enfant. La chambre est accessible par la salle de bains. Le grenier est actuellement accessible uniquement par un escalier escamotable, mais offre un potentiel d'aménagement complet, permettant de créer un espace de vie supplémentaire. Le sous-sol comprend un petit atelier, la chaufferie avec une cuve à fioul d'environ 4 400 litres, et une autre pièce avec une salle de bains attenante. Le couloir du sous-sol donne directement sur le jardin situé à l'arrière de la maison, offrant de nombreuses possibilités pour les loisirs, les passe-temps ou le jardinage. Une salle de réception, un abri de jardin sous le garage et un chalet de jardin complètent cet espace. Un garage simple est disponible, avec des places de stationnement supplémentaires juste devant la maison. La voie ferrée passe juste derrière la propriété ; il convient d'en tenir compte lors de la planification. La toiture, le chauffage et l'installation électrique ont été refaits vers 1990. Les fenêtres en bois datent des années 1980 et ne sont pas équipées de volets. Dans l'ensemble, la propriété nécessite une rénovation, permettant la modernisation des sols, des revêtements muraux et d'autres éléments techniques selon vos préférences. Avec un peu de bricolage et de créativité, vous pouvez créer ici une maison alliant charme, personnalité et une grande liberté de conception – un lieu où vos rêves de devenir propriétaire peuvent se réaliser.

CODE DU BIEN: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürth

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com