

Fürth – Unterfürberg

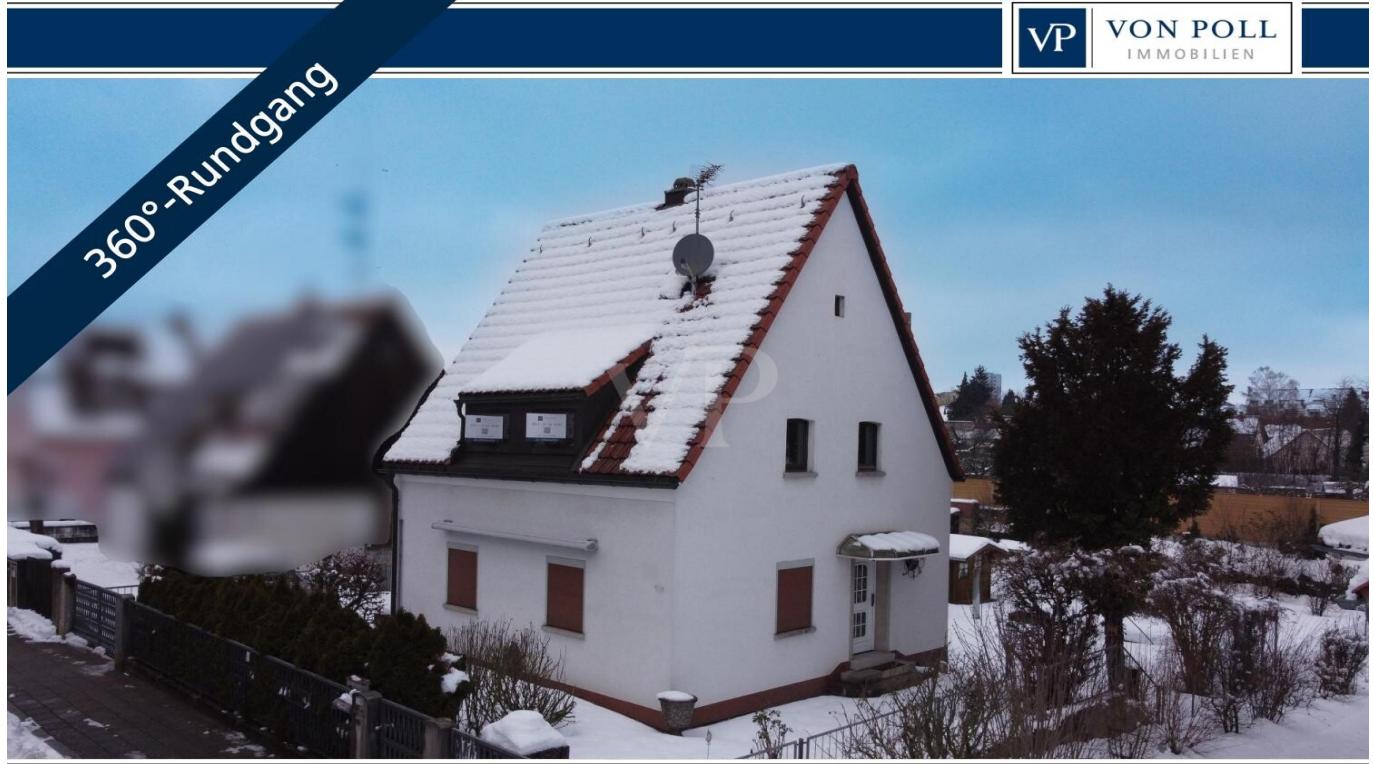
VON POLL | Einfamilienhaus mit Charme und Potenzial!

CODE DU BIEN: 26369003

360°-Rundgang



VON POLL
IMMOBILIEN



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 498.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 95,06 m² • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 663 m²

CODE DU BIEN: 26369003 - 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: 26369003 - 90768 Fürth – Unterfürberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26369003	Prix d'achat	498.000 EUR
Surface habitable	ca. 95,06 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3	Modernisation / Rénovation	1990
Chambres à coucher	2	État de la propriété	A rénover
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1937	Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage		

CODE DU BIEN: 26369003 - 90768 Fürth – Unterfürberg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	309.13 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	16.10.2035	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1937

CODE DU BIEN: 26369003 - 90768 Fürth – Unterfürberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26369003 - 90768 Fürth – Unterfürberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26369003 - 90768 Fürth – Unterfürberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26369003 - 90768 Fürth – Unterfürberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26369003 - 90768 Fürth – Unterfürberg

La propriété



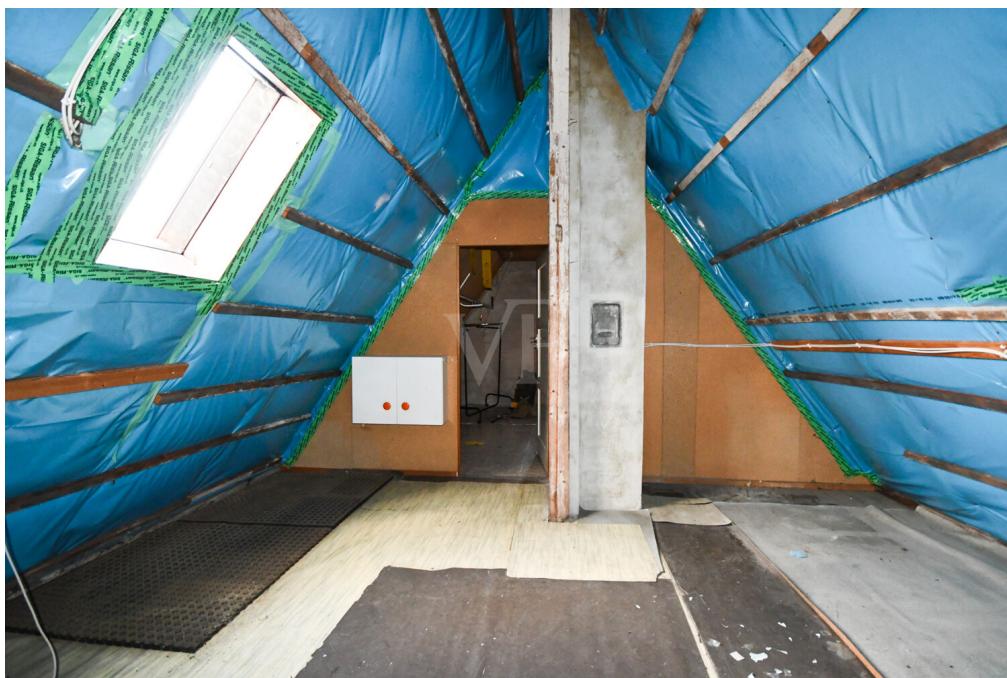
CODE DU BIEN: 26369003 - 90768 Fürth – Unterfürberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26369003 - 90768 Fürth – Unterfürberg

La propriété



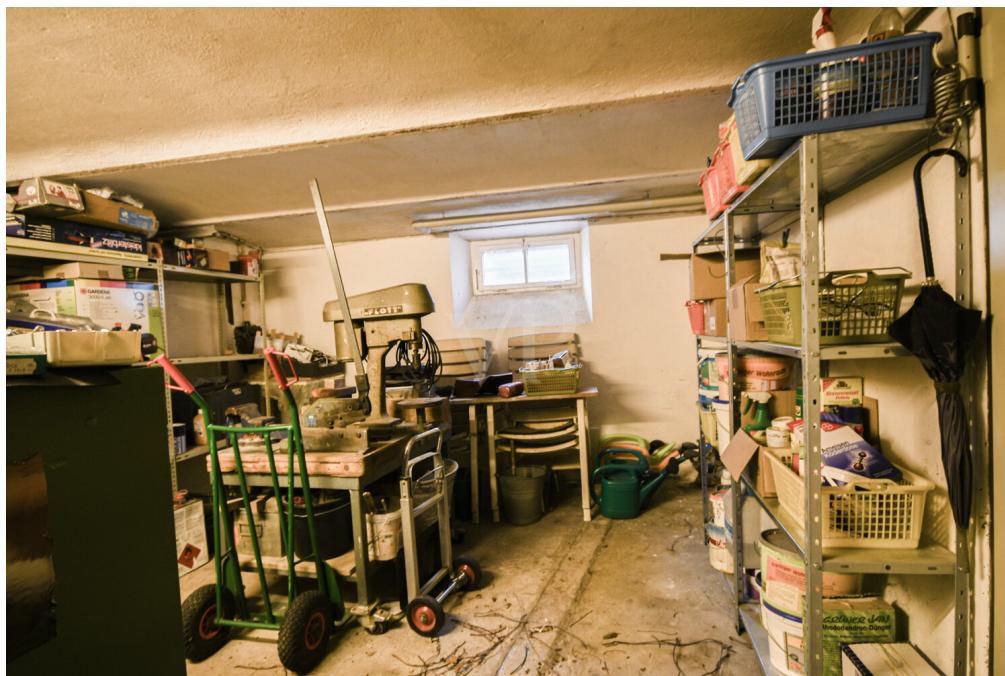
CODE DU BIEN: 26369003 - 90768 Fürth – Unterfürberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26369003 - 90768 Fürth – Unterfürberg

La propriété



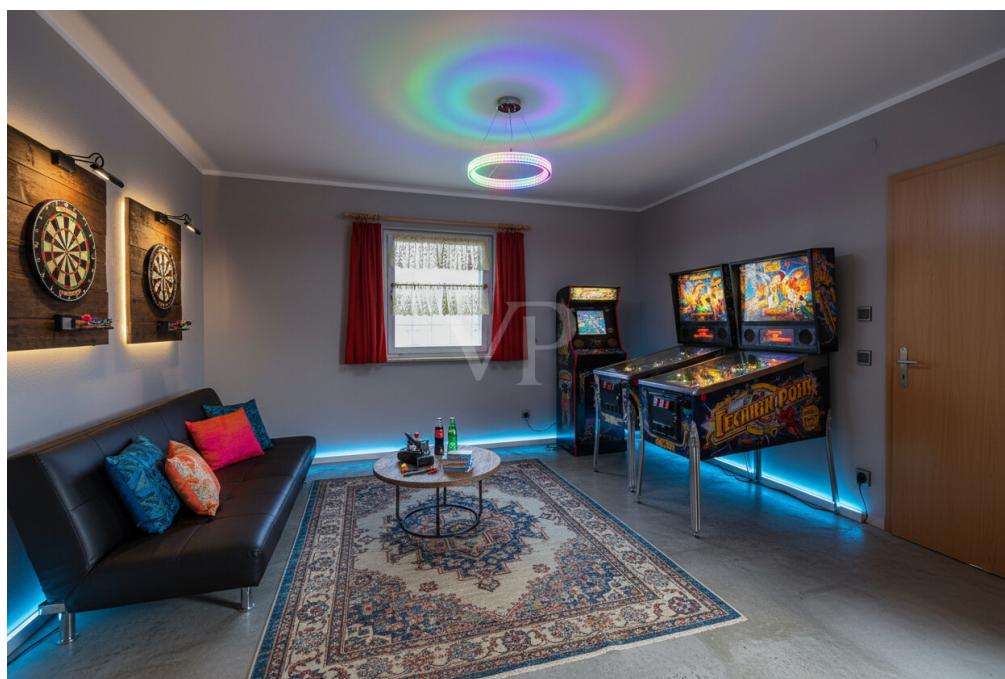
CODE DU BIEN: 26369003 - 90768 Fürth – Unterfürberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26369003 - 90768 Fürth – Unterfürberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26369003 - 90768 Fürth – Unterfürberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26369003 - 90768 Fürth – Unterfürberg

La propriété



**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

CODE DU BIEN: 26369003 - 90768 Fürth – Unterföhrberg

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



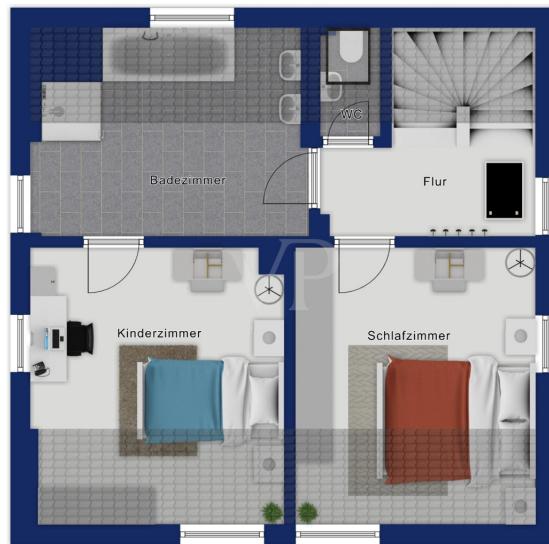
Sandra Maringer &
Jürgen Maringer
Geschäftsstellenleiter

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

CODE DU BIEN: 26369003 - 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: 26369003 - 90768 Fürth – Unterfürberg

Une première impression

Hier geht's zum 360°-Rundgang: <https://von-poll.com/tour/fuerth/lqKA>

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1937 erzählt Geschichte – und wartet darauf, mit neuem Leben gefüllt zu werden. Auf rund 95 m² Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von ca. 663 m² bietet sich Ihnen die seltene Gelegenheit, ein Zuhause ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Schon beim Betreten empfängt Sie das Erdgeschoss mit einer hellen, freundlichen Küche, die voll funktionsfähig ist und über eine gemütliche Essnische mit Blick in den Garten verfügt – ein Ort für gemeinsame Mahlzeiten und entspannte Morgenstunden. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Wohnzimmer sowie ein separates Gäste-WC. Die Terrasse vor dem Haus lädt dazu ein, sonnige Tage im Freien zu genießen.

Im Obergeschoss befinden sich ein Schlafzimmer und ein Kinderzimmer. Das Schlafzimmer ist direkt über das Badezimmer zugänglich – eine besondere Raumaufteilung, die den privaten Charakter dieser Etage unterstreicht. Das Dachgeschoss ist derzeit über eine Auszugstreppe erreichbar, bietet jedoch volles Ausbaupotenzial und damit die Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum, ein Atelier oder ein Homeoffice zu schaffen.

Auch das Kellergeschoss überzeugt mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten: Neben einer kleinen Werkstatt und dem Heizungsraum mit einem ca. 4.400 Liter fassenden Öltank gibt es einen weiteren Raum mit angrenzendem Badezimmer. Besonders praktisch: Über den Kellerflur gelangen Sie direkt in den Garten hinter dem Haus. Dieser eröffnet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit, Hobbys, Gärtnern oder entspannte Stunden im Grünen. Ein Partyraum, ein Schuppen unter der Garage sowie ein Gartenhäuschen runden das Angebot ab.

Für Ihr Fahrzeug steht eine Einzelgarage zur Verfügung, zusätzliche Stellplätze befinden sich direkt davor. Die Nähe zur Bahnlinie ermöglicht eine schnelle und unkomplizierte Verbindung nach Fürth und Nürnberg.

Technisch wurden das Dach sowie die Heizungs- und Elektroinstallationen ca. 1990 erneuert. Die Holzfenster aus den 1980er Jahren sind ohne Rollläden ausgeführt. Insgesamt befindet sich die Immobilie in einem renovierungsbedürftigen Zustand, was Ihnen die Chance bietet, Bodenbeläge, Wände und Ausstattung ganz nach Ihrem

persönlichen Stil zu modernisieren.

Mit handwerklichem Geschick, Ideenreichtum und Liebe zum Detail lässt sich hier ein einzigartiges Zuhause schaffen – ein Ort mit Charakter, viel Freiraum und der Möglichkeit, Wohnräume Schritt für Schritt Wirklichkeit werden zu lassen.

CODE DU BIEN: 26369003 - 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: 26369003 - 90768 Fürth – Unterfürberg

Tout sur l'emplacement

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer gewachsenen Wohngegend von Fürth-Unterfürberg. 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. Der Garten bietet einen einladenden 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: 26369003 - 90768 Fürth – Unterfürberg

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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.



VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 26369003 - 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