

Fürth – Unterfarrnbach

VON POLL | Grand terrain, formidables opportunités - votre avenir peut se construire ici !

CODE DU BIEN: 25369055

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 589.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 157,89 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 811 m²

CODE DU BIEN: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarrnbach

- 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: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarrnbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25369055
Surface habitable	ca. 157,89 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1953
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	589.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse

CODE DU BIEN: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarrnbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	14.11.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	372.83 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1953

CODE DU BIEN: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnnbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnnbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnnbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnnbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnnbach

La propriété



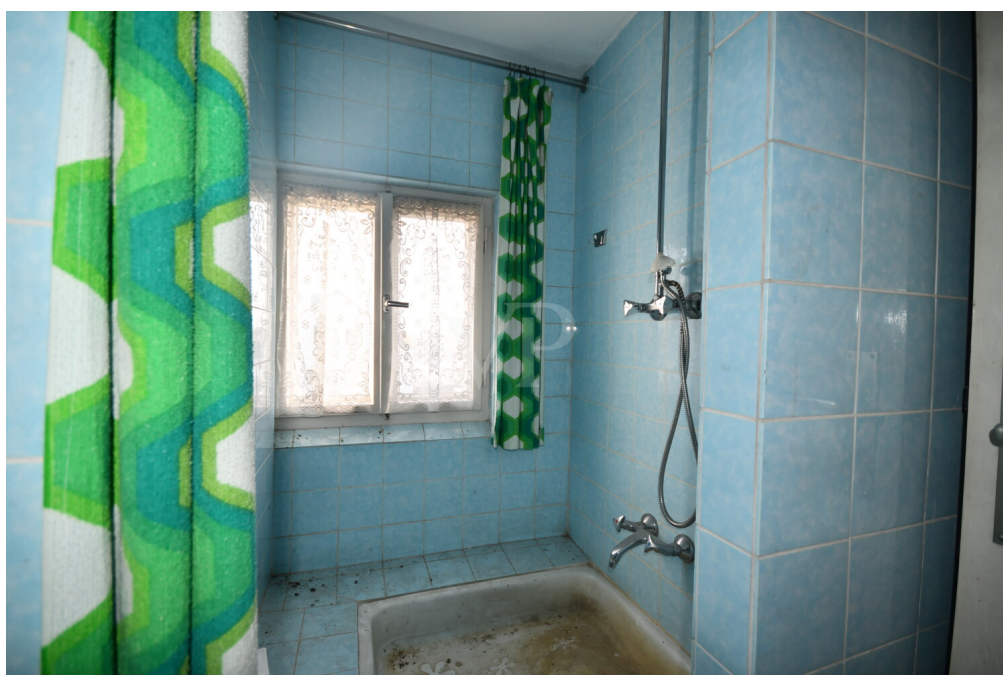
CODE DU BIEN: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarrnbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnnbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnnbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnnbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnbach

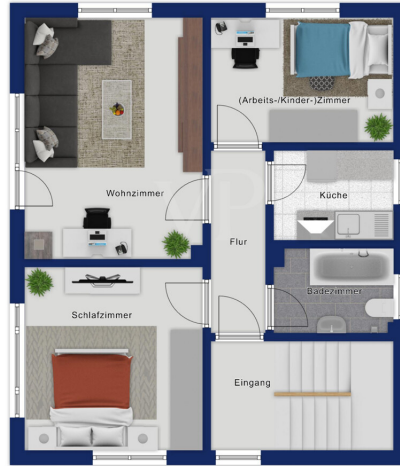
La propriété



CODE DU BIEN: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnnbach

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: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnbach

Une première impression

Cliquez ici pour la visite virtuelle à 360° : <https://von-poll.com/tour/fuerth/Msyb>. Cette spacieuse maison bi-familiale s'étend sur trois niveaux et offre environ 160 m² de surface habitable, offrant ainsi de nombreuses possibilités d'aménagement et de personnalisation. Construite en 1944, la maison est située sur un terrain d'environ 811 m² et séduit par la générosité de ses pièces et ses nombreuses possibilités d'extension et d'utilisation. Le rez-de-chaussée et le premier étage présentent une configuration identique. Chaque niveau comprend une salle de bains baignée de lumière naturelle, une cuisine et trois pièces supplémentaires pouvant servir de salon, de chambre ou de bureau. Au rez-de-chaussée, une grande terrasse exposée plein sud prolonge l'espace de vie et offre un agréable espace de détente extérieur. Les combles ont été aménagés à la fin des années 1960 et comprennent désormais deux pièces, une douche dans le couloir et des toilettes dans l'entrée. La toiture a été isolée et rénovée à la fin des années 1960, mais les fenêtres datent de la construction d'origine ; des travaux d'amélioration énergétique sont donc recommandés. Le système de chauffage au fioul, remplacé à la fin des années 1960, n'est plus aux normes. L'installation électrique a été modernisée et équipée de deux compteurs ; toutefois, elle ne dispose pas de disjoncteur différentiel (DDR). La propriété est inoccupée depuis 2018, offrant ainsi aux futurs propriétaires la possibilité d'entreprendre des rénovations en toute liberté. Un garage souterrain, construit à l'origine comme abri antiatomique, constitue un atout majeur. Grâce à ses robustes murs en béton, il se prête aujourd'hui parfaitement à la création d'un espace de rangement, d'un atelier ou d'un local sécurisé, par exemple pour des vélos. Un garage simple, attenant à la maison et pouvant être agrandi, complète cet espace. Cette propriété représente une opportunité rare pour les amoureux du charme des bâtiments anciens qui aiment transformer progressivement une maison en un espace de vie moderne et personnalisé. Une visite s'impose pour apprécier pleinement le potentiel de ce bien aux multiples possibilités.

CODE DU BIEN: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarrnbach

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnbach

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnbach

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarrnbach

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