

Fürth - Burgfarrnbach

VON POLL | Historisches Anwesen mit außergewöhnlicher Vielfalt und Entwicklungspotenzial

CODE DU BIEN: 26369046



PRIX D'ACHAT: 790.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 370 m² • PIÈCES: 14 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 410 m²

CODE DU BIEN: 26369046 - 90768 Fürth - Burgfarrnbach

- **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: 26369046 - 90768 Fürth - Burgfarrnbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26369046
Surface habitable	ca. 370 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	14
Chambres à coucher	8
Salles de bains	2
Année de construction	1800

Prix d'achat	790.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Cheminée

CODE DU BIEN: 26369046 - 90768 Fürth - Burgfarrnbach

Informations énergétiques

Source d'alimentation Combustible liquide

Certification énergétique Legally not required

CODE DU BIEN: 26369046 - 90768 Fürth - Burgfarrnbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26369046 - 90768 Fürth - Burgfarrnbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26369046 - 90768 Fürth - Burgfarrnbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26369046 - 90768 Fürth - Burgfarrnbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26369046 - 90768 Fürth - Burgfarrnbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26369046 - 90768 Fürth - Burgfarrnbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26369046 - 90768 Fürth - Burgfarrnbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26369046 - 90768 Fürth - Burgfarrnbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26369046 - 90768 Fürth - Burgfarrnbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26369046 - 90768 Fürth - Burgfarrnbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26369046 - 90768 Fürth - Burgfarrnbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26369046 - 90768 Fürth - Burgfarrnbach

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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



**Jetzt
Suchprofil
anlegen**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26369046 - 90768 Fürth - Burgfarrnbach

La propriété



VON POLL IMMOBILIEN

Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

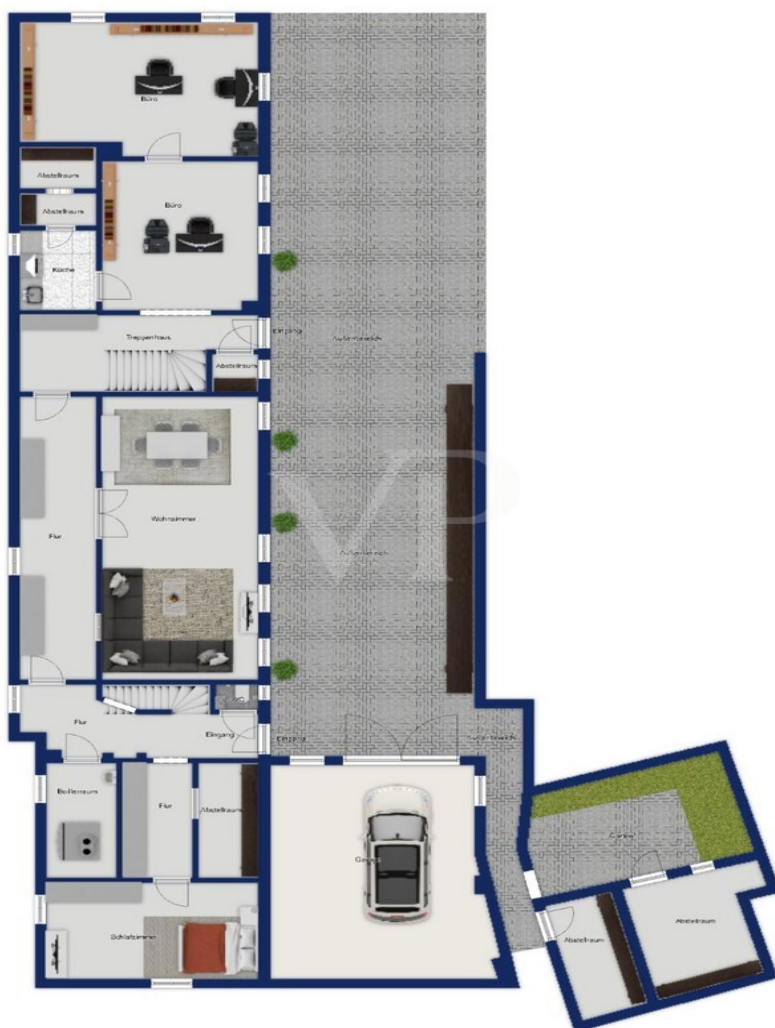
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

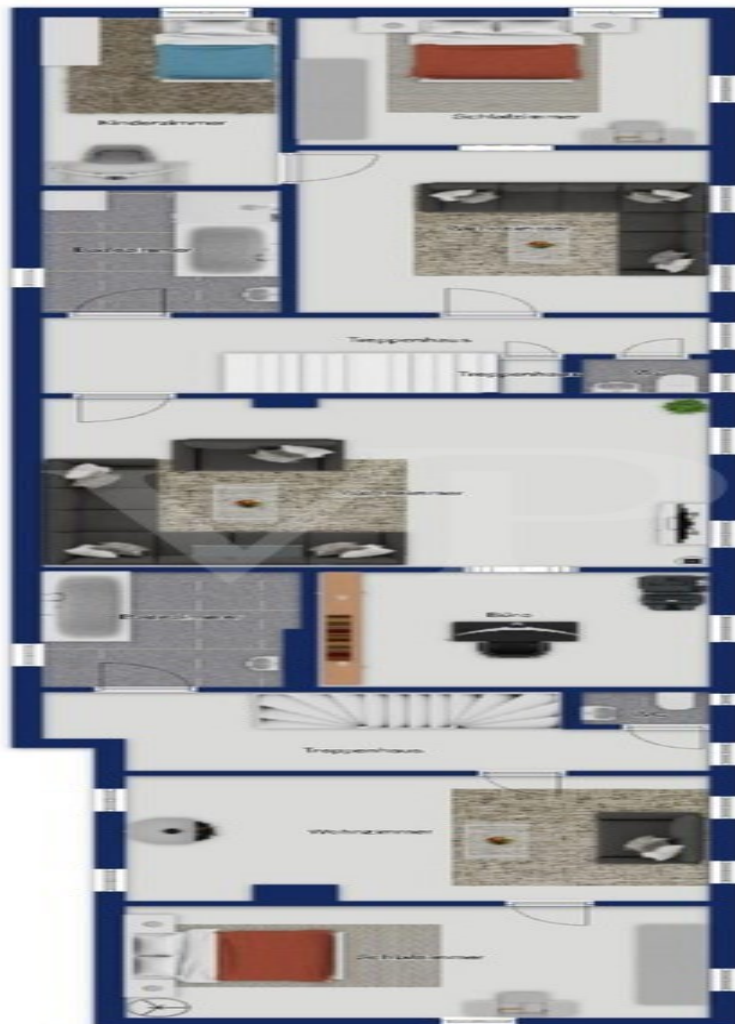
www.home.von-poll.com

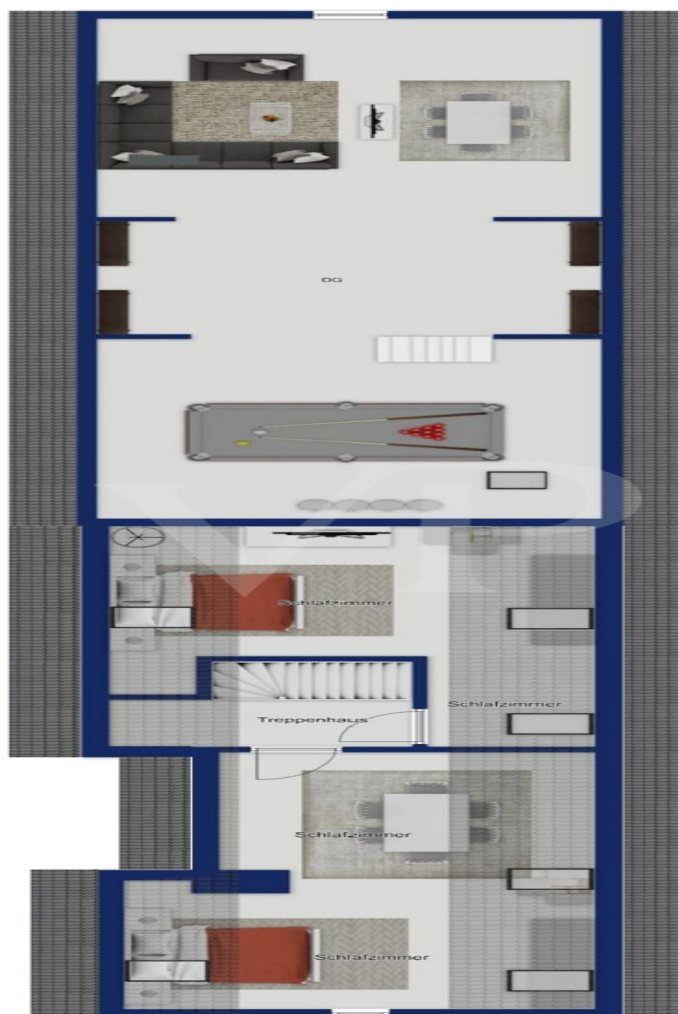
CODE DU BIEN: 26369046 - 90768 Fürth - Burgfarrnbach

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: 26369046 - 90768 Fürth - Burgfarrnbach

Une première impression

Hier geht's zur 360°-Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/WMMm>

Dieses denkmalgeschützte Anwesen aus dem Jahr 1800 ist keine Immobilie von der Stange. Historische Bausubstanz, ein außergewöhnliches Raumangebot und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten verbinden sich hier zu einem Haus mit Charakter und Entwicklungspotenzial.

Auf rund 370 m² Wohnfläche verteilen sich insgesamt 14 Zimmer. Das Anwesen besteht aus Vorderhaus und Hinterhaus, die heute als zwei weitgehend eigenständige Bereiche genutzt werden. Beide Gebäudeteile sind lediglich durch eine Tür miteinander verbunden und lassen sich dadurch sowohl getrennt als auch als großzügiges Gesamthaus nutzen.

Das Hinterhaus bildet bereits heute einen in sich abgeschlossenen Wohnbereich. Zur Verfügung stehen drei Zimmer, ein großzügiges Wohnzimmer mit Kamin, eine Küche, ein Badezimmer, ein Gäste WC sowie ein praktischer Abstellraum.

Im Vorderhaus eröffnen sich weitere interessante Möglichkeiten. Im Erdgeschoss befinden sich derzeit ein Büro sowie ein großzügiger weiterer Raum. Gerade durch die Lage an einer Verbindungsstraße ist hier auch eine Kombination aus Gewerbe und Wohnen gut vorstellbar. Büro, Kanzlei, Atelier oder andere berufliche Nutzungen können sich mit dem rückwärtigen Wohnbereich ideal ergänzen, vorbehaltlich der jeweiligen baurechtlichen Voraussetzungen.

Im Obergeschoss befinden sich fünf weitere Räume sowie ein Badezimmer. Teilbereiche sind noch nicht vollständig ausgebaut und bieten damit zusätzliche Möglichkeiten, eigene Vorstellungen umzusetzen. Auch das Dachgeschoss ist vollständig ausbaufähig und schafft weiteres Potenzial für Wohn, Arbeits oder Gästebereiche.

Eine besondere Atmosphäre bietet der bereits gestaltete Innenhof. Alte Mauern, Weinbewuchs und die geschützte Situation schaffen einen charmanten Rückzugsort mit fast mediterranem Flair. Der angrenzende Schuppen bietet zusätzlichen Stauraum, eine Garage befindet sich direkt in der Einfahrt. Eine klassische Grünfläche gehört nicht zum Anwesen.

Gerade die Kombination aus Vorder- und Hinterhaus macht die Immobilie außergewöhnlich flexibel. Großzügiges Familienwohnen, Mehrgenerationenkonzepte, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder eine Verbindung aus gewerblicher Nutzung im Vorderhaus und privatem Wohnen im Hinterhaus sind hier grundsätzlich denkbar.

Der Denkmalschutz unterstreicht den besonderen Charakter des Hauses und kann bei entsprechenden Investitionen zusätzliche Möglichkeiten eröffnen. Je nach Maßnahme und persönlicher Nutzung können Förderprogramme für denkmalgeschützte Gebäude sowie steuerliche Vorteile, beispielsweise über die Denkmal AfA, interessant sein. Die jeweiligen Voraussetzungen sollten individuell geprüft werden.

Dieses Anwesen richtet sich an Menschen, die nicht nach einem standardisierten Zuhause suchen, sondern nach Geschichte, Individualität und Raum für eigene Ideen. Ein Haus aus dem Jahr 1800, das bereits viel erlebt hat und gleichzeitig noch zahlreiche Möglichkeiten für seine nächste Geschichte bietet.

CODE DU BIEN: 26369046 - 90768 Fürth - Burgfarrnbach

Détails des commodités

- Baujahr 1800
- Ca. 370 m² Wohnfläche
- Ca. 410 m² Grundstück
- 14 Zimmer
- 2 Badezimmer
- 2 separate WCs
- Öl Zentralheizung
- Denkmalschutz
- Großzügige Raumaufteilung
- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
- Kleiner geschützter Innenhof
- Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten durch die einfache Ausstattung

CODE DU BIEN: 26369046 - 90768 Fürth - Burgfarrnbach

Tout sur l'emplacement

Fürth zählt zu den wirtschaftlich starken Städten der Metropolregion Nürnberg und überzeugt durch eine gelungene Verbindung aus urbaner Infrastruktur, hoher Lebensqualität und einem attraktiven Wohnumfeld. Die Stadt bietet eine ausgezeichnete Versorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, medizinischen Einrichtungen sowie vielfältigen Dienstleistungsangeboten und erfreut sich einer konstant hohen Nachfrage auf dem Wohnimmobilienmarkt.

Die Umgebung der Immobilie zeichnet sich durch ihre gute Infrastruktur und kurze Wege aus. Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte und Apotheken sind bequem erreichbar und sorgen für einen komfortablen Alltag. Gleichzeitig laden Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden im Freien ein.

Auch das Freizeitangebot lässt keine Wünsche offen. Restaurants, Cafés sowie verschiedene Sport und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung und tragen zu einer hohen Wohn und Lebensqualität bei.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Sowohl der öffentliche Nahverkehr als auch das überregionale Straßennetz sind schnell erreichbar und ermöglichen eine komfortable Verbindung in die Fürther Innenstadt, nach Nürnberg sowie in die gesamte Metropolregion.

Insgesamt verbindet dieser Standort eine sehr gute Infrastruktur mit einem angenehmen Wohnumfeld und bietet beste Voraussetzungen für unterschiedlichste Lebenskonzepte. Ob Familien, Paare, Berufstätige oder Menschen, die eine gute Erreichbarkeit und eine hohe Wohnqualität schätzen – diese Lage überzeugt durch ihre Vielseitigkeit und ihren nachhaltigen Wohnwert.

CODE DU BIEN: 26369046 - 90768 Fürth - Burgfarrnbach

Plus d'informations

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: 26369046 - 90768 Fürth - Burgfarrnbach

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