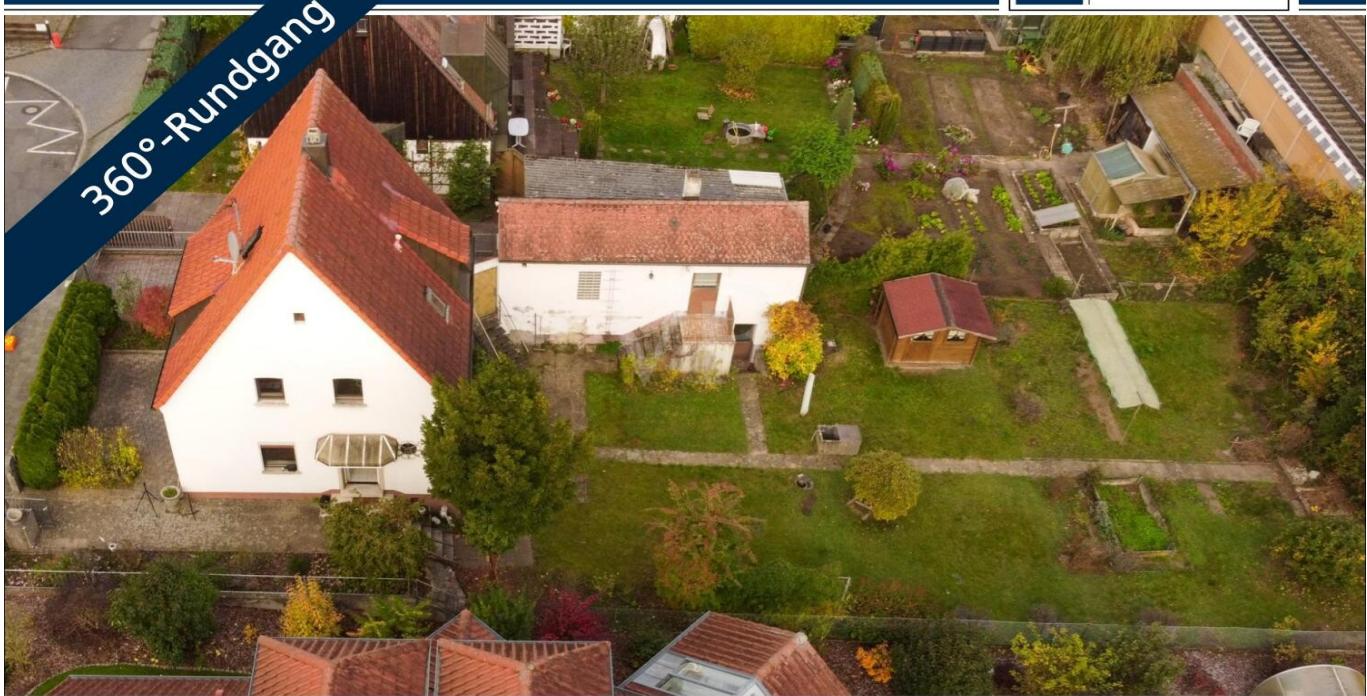


Fürth – Unterfürberg

## VON POLL | Einfamilienhaus mit Charme und Potenzial!

???????: 25369043

360°-Rundgang



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

?????: 569.000 EUR • ??????: ca. 95,06 m<sup>2</sup> • ??????: 3 • ??????: 663 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ?????? ??????????
- ??? ????? ??????????
- ?????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

????????? ??????????: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25369043
???????????	ca. 95,06 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	3
?????????? ???	2
???????????	
???????????	2
???? ??????????????	1937
????? ??????????????	1 x ?????????? ????? ???????????, 1 x ??????

????? ????????	569.000 EUR
??????	????????????? ???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	1990
???????????	???????
???????	?????????, WC ??????????, ??????????????? ???????????

????????? ??????????: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

## ????????????? ??????????

???????????	???????????
???????????	????
?????????????	16.10.2035
???????????????	
?????? ???	
???????????????	????

?????????????????	BEDARF
???????????	
???????? ??????	309.13 kWh/m²a
???????????	
???????????	H
???????????	
???????????	
?????????????????	1937
?????????? ?? ??	
???????????	
?????????????????	

???????? ?????: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

?? ??????



???????? ?????: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

?? ???????



???????? ?????: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

?? ??????



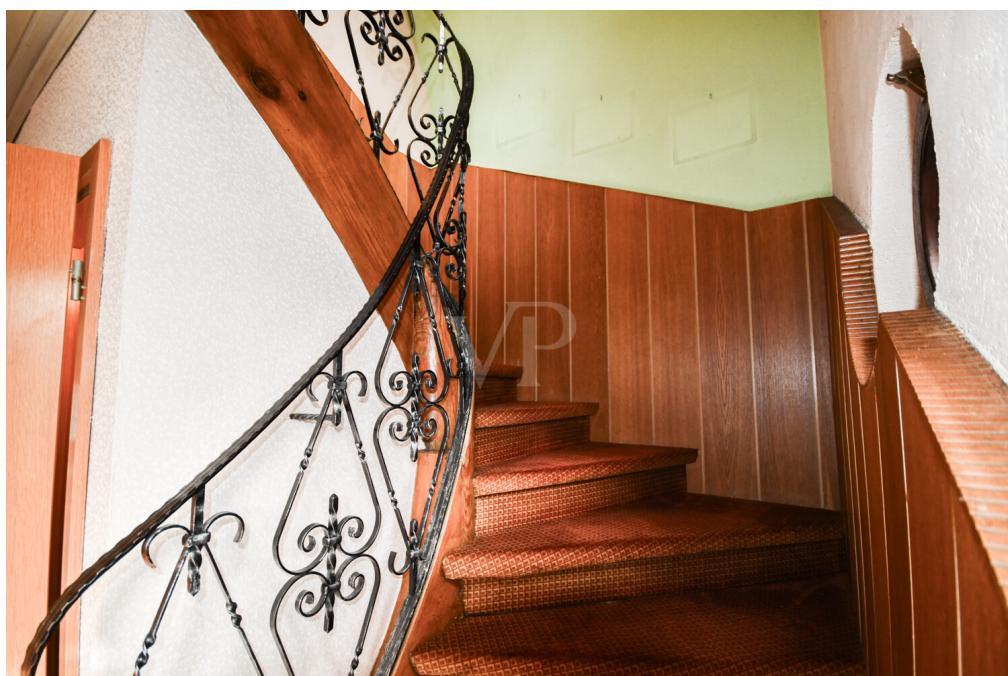
????????? ??????????: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

?? ????????



???????? ?????: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

?? ???????



???????? ?????: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

?? ??????



????????? ??????????: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

?? ????????



????????? ??????????: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

?? ????????



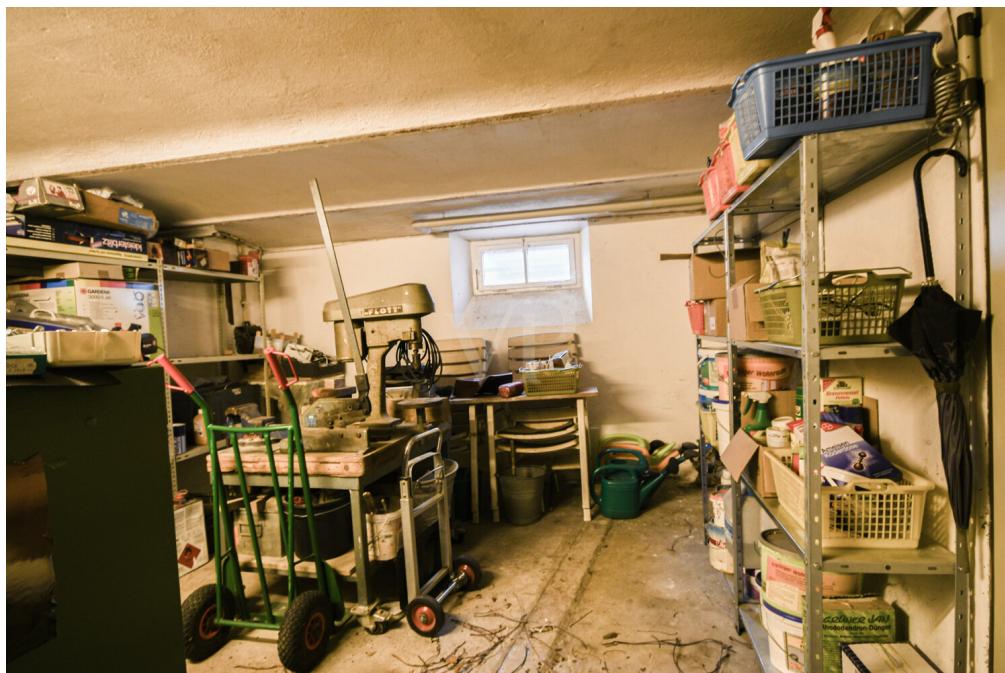
????????? ??????????: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

?? ????????



????????? ??????????: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

?? ????????



????????? ??????????: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

?? ????????



???????? ?????: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

?? ???????



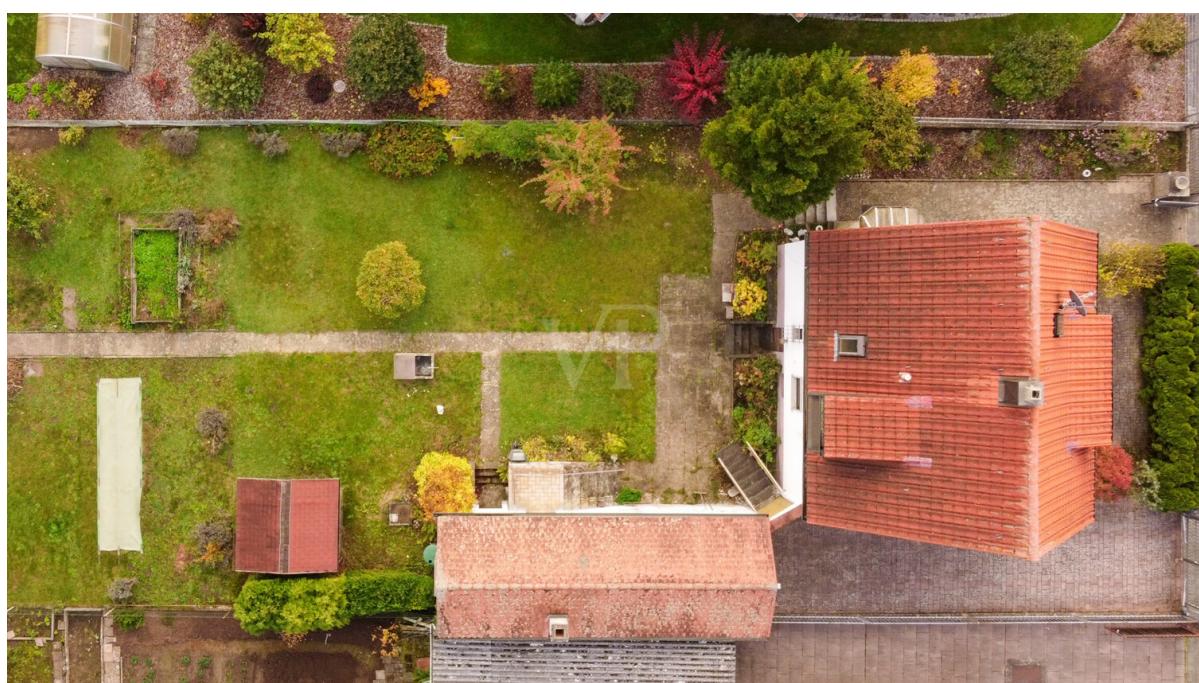
???????? ?????: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

?? ???????



???????? ?????: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

?? ??????



????????? ??????????: 25369043 - 90768 Fürth – Unterföhrberg

?? ????????

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

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

???????? ?????: 25369043 - 90768 Fürth – Unterföhrberg

?? ??????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN



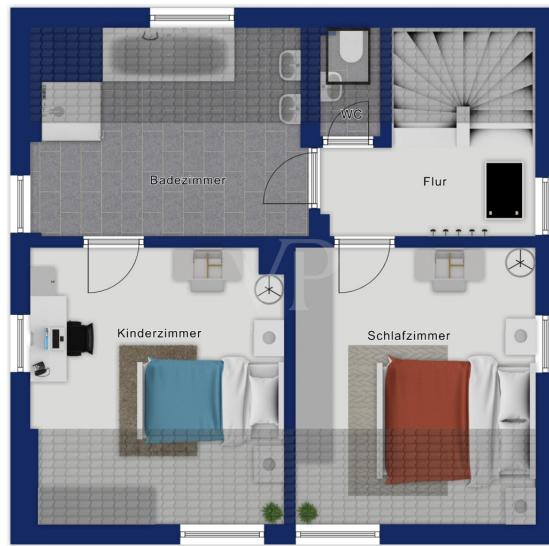
Sandra Maringer &  
Jürgen Maringer  
Geschäftsstellenleiter

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

????????? ??????????: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

???????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ????, ??? ??????? ?? ??????? ??? ??????? ??? ??????? ??? ??????????.

???????? ?????: 25369043 - 90768 Fürth – Unterföhrberg

## ??? ????? ????????

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

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1937 mit ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche steht auf einem großzügigen Grundstück von rund 663 m<sup>2</sup> und vereint klassischen Charme mit vielseitigem Potenzial.

Im Erdgeschoss erwarten Sie eine helle und freundliche Küche, die voll funktionsfähig ist und über eine gemütliche Essnische verfügt. Von hier aus genießen Sie den Blick in den Garten. Zudem befinden sich im Erdgeschoss ein Wohnzimmer sowie ein separates Gäste-WC. Die Terrasse vor dem Haus lädt zum Verweilen ein.

Im Obergeschoss stehen ein Schlafzimmer und ein Kinderzimmer zur Verfügung. Das Schlafzimmer ist über das Badezimmer zugänglich. Das Dachgeschoss ist aktuell nur über die Auszugstreppe begehbar, bietet jedoch komplettes Ausbaupotenzial und damit zusätzlichen Wohnraum.

Im Kellergeschoss befinden sich eine kleine Werkstatt, der Heizungsraum mit einem ca. 4.400 Liter fassenden Öltank sowie ein weiterer Raum mit angrenzendem Badezimmer. Über den Kellerflur gelangen Sie direkt in den Garten hinter dem Haus, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Freizeit, Hobbys oder Anbauideen bietet. Ein Partyraum, ein Schuppen unter der Garage und ein Gartenhäuschen ergänzen das Angebot.

Für Fahrzeuge steht eine Einzelgarage zur Verfügung, zusätzlich gibt es Stellplatzmöglichkeiten direkt davor. Direkt hinter dem Grundstück verläuft die Bahnlinie, was bei der Planung berücksichtigt werden sollte.

Technisch wurde das Dach sowie die Heizungs- und Elektroinstallationen ca. 1990 erneuert. Die Holzfenster stammen aus den 1980er Jahren und sind ohne Rollläden ausgestattet.

Insgesamt befindet sich die Immobilie in renovierungsbedürftigem Zustand, sodass Bodenbeläge, Wandgestaltung und weitere technische Details nach eigenen Vorstellungen modernisiert werden können.

Mit handwerklichem Geschick und Kreativität lässt sich hier ein Zuhause schaffen, das Charme, Individualität und viel Gestaltungsfreiheit vereint – ein Ort, an dem Wohnräume Wirklichkeit werden können.

???????? ?????: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

## ????????????? ??? ??????

- Renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit Aus- und Anbaupotenzial
- Wohnfläche ca. 95 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 663 m<sup>2</sup>
- 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

???????? ?????: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

## ??? ??? ??? ????????

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. 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.

???????? ?????: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

## ????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 309.13 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937.

Die Energieeffizienzklasse ist H.



VON POLL  
REAL ESTATE

????????? ??????????: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

---

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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