

Fürth – Unterfarrnbach

VON POLL | Großes Grundstück, große Chancen - hier kann Ihre Zukunft entstehen!

???????? ??: 25369055

360°-Rundgang



www.von-poll.com

???? ??: 589.000 EUR • ??: ca. 157,89 m² • ??: 8 • ??: 811 m²

??????? ?????????: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarrnbach

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

???????? ?????????: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarrnbach

?? ??? ??????

???????? ?????????	25369055	???? ?????	589.000 EUR
????????	ca. 157,89 m ²	????????	Käuferprovision
????? ?????	????????????? ?????		beträgt 3,57 % (inkl.
????????	8		MwSt.) des
????????????? ??	5		beurkundeten
????????		????????	Kaufpreises
????????	2	????????	???????
????? ????????????	1953	?????????????	
????? ?????????????	1 x ??????	???????	???????

???????? ?????????: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarrnbach

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	?????	??????? ??????? ??????????	372.83 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	14.11.2035	?????????? ?????????????? ??????????	H
????? ???????????	?????	????? ??????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1953

??????? ???????? : 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnbach

?? ????????



??????? ?????????: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarrnbach

?? ????????



???????? ?????????: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnbach

?? ?????????



???????? ?????????: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnbach

?? ????????



???????? ?????????: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarrnbach

?? ?????????



??????? ?????????: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnbach

?? ????????



??????? ???????: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnbach

?? ????????



??????? ???????? : 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnbach

?? ????????



???????? ?????????: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnbach

?? ?????????



???????? ?????????: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnbach

?? ?????????



???????? ?????: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnbach

?? ???????



??????? ???????: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnbach

?? ????????



??????? ???????? : 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnbach

?? ????????



???????? ?????????: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnbach

?? ?????????



??????? ???????: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnbach

?? ???????



??????? ?????????: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnbach

???????







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

??????? ???????: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarrnbach

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

Hier geht es zur 360 ° Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/Msyb>

Dieses großzügige Zweifamilienhaus erstreckt sich über drei Ebenen und bietet auf rund 160 m² Wohnfläche vielfältige Möglichkeiten, ein individuelles Zuhause zu gestalten. Das 1944 errichtete Haus steht auf einem etwa 811 m² großen Grundstück und überzeugt durch sein großzügiges Raumangebot sowie zahlreiche Erweiterungs- und Nutzungsperspektiven.

Das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss sind identisch aufgebaut. Beide Ebenen verfügen über ein Tageslichtbad, eine Küche sowie drei weitere Zimmer, die sich flexibel als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume nutzen lassen. Im Erdgeschoss ergänzt eine große, nach Süden ausgerichtete Terrasse das Angebot und bietet einen angenehmen Rückzugsort im Freien. Das Dachgeschoss wurde Ende der 1960er-Jahre ausgebaut, dort befinden sich zwei Zimmer, eine Dusche im Hausflur sowie ein WC im Eingangsbereich.

Das Dach wurde Ende 1960 gedämmt und ausgebaut, die Fenster stammen aus dem Ursprungsjahr, sodass sich energetische Modernisierungen empfehlen. Auch die vorhandene Ölheizung wurde Ende der 1960er-Jahre erneuert und entspricht nicht mehr heutigen Standards. Die Elektrik wurde überarbeitet und mit zwei Zähler ausgestattet, ein FI ist nicht vorhanden. Seit 2018 steht die Immobilie leer, was neuen Eigentümern die Möglichkeit gibt, Sanierungsarbeiten ohne Einschränkungen zu planen und durchzuführen.

Ein besonderes Merkmal der Immobilie ist die massive Tiefgarage, die ursprünglich als Atomschutzbunker errichtet wurde. Dank ihrer robusten Betonwände eignet sie sich heute ideal als Lagerfläche, Werkstatt oder geschützter Abstellbereich, etwa für Fahrräder. Ergänzt wird dies durch eine Einzelgarage auf dem Grundstück, die bei Bedarf erweitert werden kann und einen direkten Bezug zum Haus hat.

Diese Immobilie bietet eine seltene Gelegenheit für Menschen, die den Charme älterer Bausubstanz schätzen und Freude daran haben, ein Haus Schritt für Schritt zu einem modernen und persönlichen Lebensraum weiterzuentwickeln. Eine Besichtigung vermittelt am besten das Potenzial, das in dieser vielseitigen Liegenschaft steckt.

??????? ???????: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarrnbach

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

- 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

??????? ?????????: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnbach

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

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.

??????? ?????????: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarrnbach

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

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.

??????? ?????????: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarrnbach

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

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

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