

Fürth - Oberfürberg

# VON POLL | Gepflegt, großzügig, wandelbar - Wohnen mit Perspektive am Kanal

VP azonosító: 26369019

360°-Rundgang



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

VÉTELÁR: 1.050.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 296 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 1.012 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26369019 - 90768 Fürth - Oberfürberg**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26369019 - 90768 Fürth - Oberfürberg

## Áttekintés

VP azonosító	26369019
Hasznos lakótér	ca. 296 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	8
Hálósobák	5
Fürdoszobák	3
Építés éve	1978
Parkolási lehetőségek	3 x Garázs

Vételár	1.050.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 26369019 - 90768 Fürth - Oberfürberg

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	<b>Olaj</b>	Energiatanúsítvány	<b>Energia tanúsítvány</b>
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	<b>20.04.2036</b>	Végso energiafogyasztás	<b>108.22 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Energiaforrás	<b>Olaj</b>	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	<b>D</b>
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	<b>1978</b>

VP azonosító: 26369019 - 90768 Fürth - Oberfürberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26369019 - 90768 Fürth - Oberfürberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26369019 - 90768 Fürth - Oberfürberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26369019 - 90768 Fürth - Oberfürberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26369019 - 90768 Fürth - Oberfürberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26369019 - 90768 Fürth - Oberfürberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26369019 - 90768 Fürth - Oberfürberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26369019 - 90768 Fürth - Oberfürberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26369019 - 90768 Fürth - Oberfürberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26369019 - 90768 Fürth - Oberfürberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26369019 - 90768 Fürth - Oberfürberg

## Az ingatlan



Figyelem, csak orientáció!



Figyelem, csak orientáció!

VP azonosító: 26369019 - 90768 Fürth - Oberfürberg

## Az ingatlan



Reprezentív, de nem méretarányú



Reprezentív, de nem méretarányú

VP azonosító: 26369019 - 90768 Fürth - Oberfürberg

## Az ingatlan

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)

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Finden Sie  
**Ihre** Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

VP azonosító: 26369019 - 90768 Fürth - Oberfürberg

## Az ingatlan



**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 azonosító: 26369019 - 90768 Fürth - Oberfürberg**

## **Az also benyomás**

Hier kommen Sie zur 360° Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/e6Rx>

Diese gepflegte Immobilie vereint Charme, Großzügigkeit und außergewöhnliche Flexibilität auf besondere Weise. Ursprünglich als Einfamilienhaus geplant, wird das Haus heute als 3-Familienhaus genutzt. Da die Bereiche im Laufe der Zeit zwar voneinander abgetrennt, jedoch nie klassisch aufgeteilt wurden, eröffnen sich hier vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Haus präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und wurde über die Jahre hinweg laufend instand gehalten. Die kontinuierlichen Maßnahmen zur Werterhaltung spiegeln sich im gesamten Erscheinungsbild wider und vermitteln vom ersten Eindruck an ein Gefühl von Sorgfalt, Substanz und Beständigkeit.

Aktuell sind zwei der Wohnungen vermietet, jedoch wird zum 31.08.2026 die kleine Erdgeschoss Wohnung frei; die Mieter fühlen sich hier sehr wohl und würden gerne weiterhin in der Immobilie wohnen bleiben. Die dritte Einheit wird derzeit von den Eigentümern selbst bewohnt und wird nach Absprache frei. Damit bietet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger eine besonders attraktive Ausgangssituation.

Alle drei Wohneinheiten verfügen jeweils über ein eigenes Badezimmer. Die Aufteilung gestaltet sich mit drei Zimmern in der ersten Wohnung, zwei Zimmern in der zweiten Wohnung und drei Zimmern in der dritten Wohnung angenehm und vielseitig nutzbar.

Abgerundet wird dieses besondere Angebot durch drei Garagenplätze direkt angrenzend an die Terrasse sowie die reizvolle Lage unmittelbar am Kanal. Eine Immobilie mit Ausstrahlung, gepflegter Substanz und viel Potenzial für ganz unterschiedliche Lebensentwürfe.

**VP azonosító: 26369019 - 90768 Fürth - Oberfürberg**

## **Minden a helyszínrol**

Die Immobilie befindet sich in Oberfürberg, einem beliebten und gewachsenen Stadtteil im Westen von Fürth. Das Wohnumfeld wird für seine angenehme, überwiegend ruhige Lage und die gute Verbindung von stadtnaher Infrastruktur und wohnlicher Atmosphäre geschätzt. Oberfürberg zählt zu den gefragten Wohnlagen Fürths und bietet ein Umfeld, das besonders bei Familien und Berufspendlern beliebt ist.

Die Anbindung ist sehr gut: Sowohl die Fürther Innenstadt als auch die benachbarten Städte der Metropolregion sind in kurzer Zeit erreichbar. Über das Verkehrsnetz des Großraums Nürnberg bestehen gute Anschlüsse an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die wichtigen Verkehrsachsen im Stadtgebiet und darüber hinaus. Das macht den Standort auch für Pendler besonders attraktiv.

Auch Familien finden hier ein überzeugendes Umfeld. Kindertageseinrichtungen, Schulen und weitere Bildungsangebote sind im Stadtgebiet Fürth gut erreichbar und unterstreichen die Familienfreundlichkeit des Standorts.

Ein besonderer Pluspunkt ist die Nähe zum Main-Donau-Kanal. Dieser prägt Oberfürberg städtebaulich und landschaftlich in besonderer Weise und verleiht dem Umfeld einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Spaziergänge, Bewegung im Freien und die Nähe zum Wasser machen die Lage zusätzlich attraktiv und sorgen für eine besondere Wohnqualität.

**VP azonosító: 26369019 - 90768 Fürth - Oberfürberg**

## **További információ / adatok**

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**VP azonosító: 26369019 - 90768 Fürth - Oberfürberg**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Sandra Maringer & Jürgen Maringer**

---

**Gustavstraße 35, 90762 Fürth**

**Tel.: +49 911 - 97 90 188 0**

**E-Mail: fuerth@von-poll.com**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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