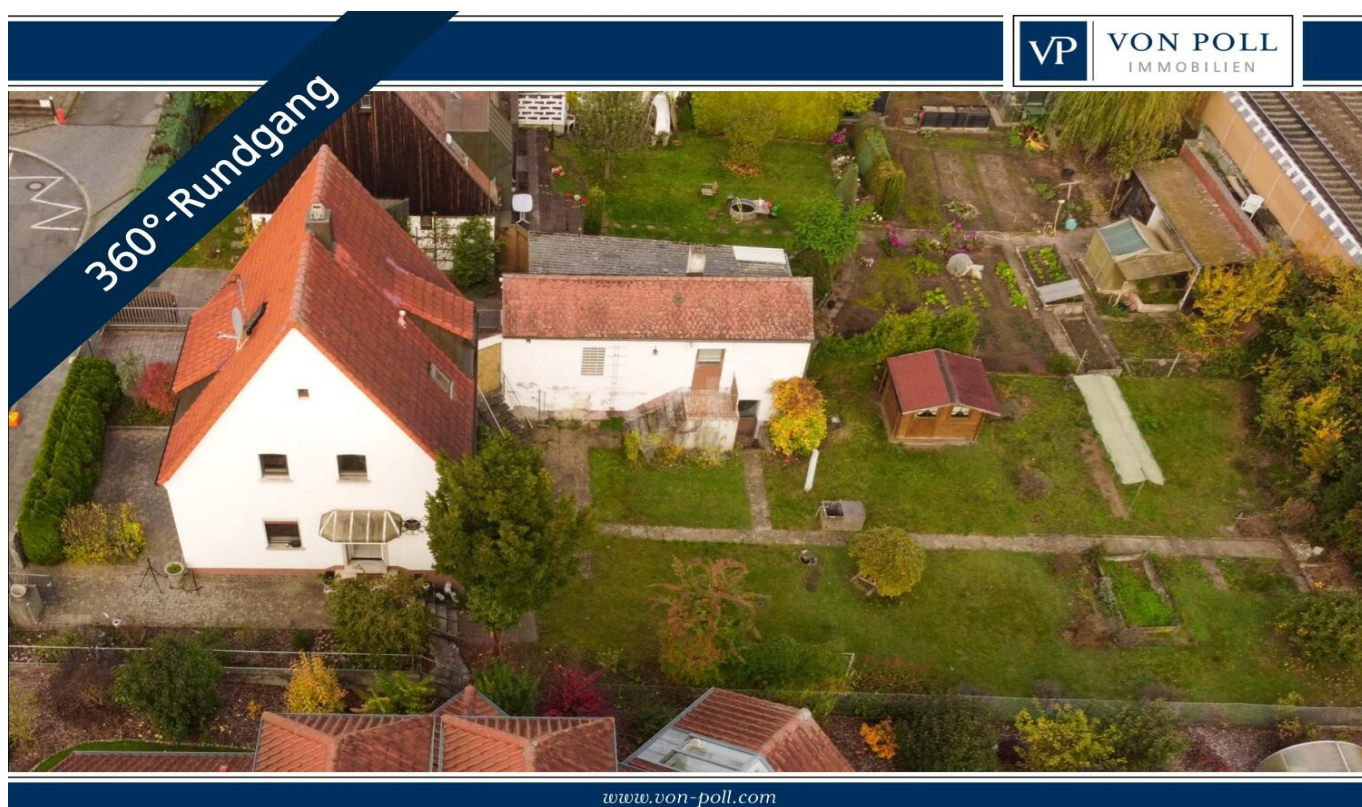


Fürth – Unterfürberg

## VON POLL | Családi ház bájjal és lehetőségekkel!

VP azonosító: 25369043

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)VÉTELÁR: 569.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 95,06 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3 • FÖLDTERÜLET: 663 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

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

VP azonosító: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

## Áttekintés

VP azonosító	25369043
Hasznos lakótér	ca. 95,06 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	3
Hálósobák	2
Fürdoszobák	2
Építés éve	1937
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	569.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	1990
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha

VP azonosító: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	16.10.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	309.13 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1937

VP azonosító: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürth

## Az ingatlan



VP azonosító: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürth

## Az ingatlan



VP azonosító: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürth

## Az ingatlan



VP azonosító: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürth

## Az ingatlan



VP azonosító: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürth

## Az ingatlan



VP azonosító: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürth

## Az ingatlan



VP azonosító: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürth

## Az ingatlan



VP azonosító: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürthberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürth

## Az ingatlan



VP azonosító: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürth

## Az ingatlan



VP azonosító: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürth

## Az ingatlan



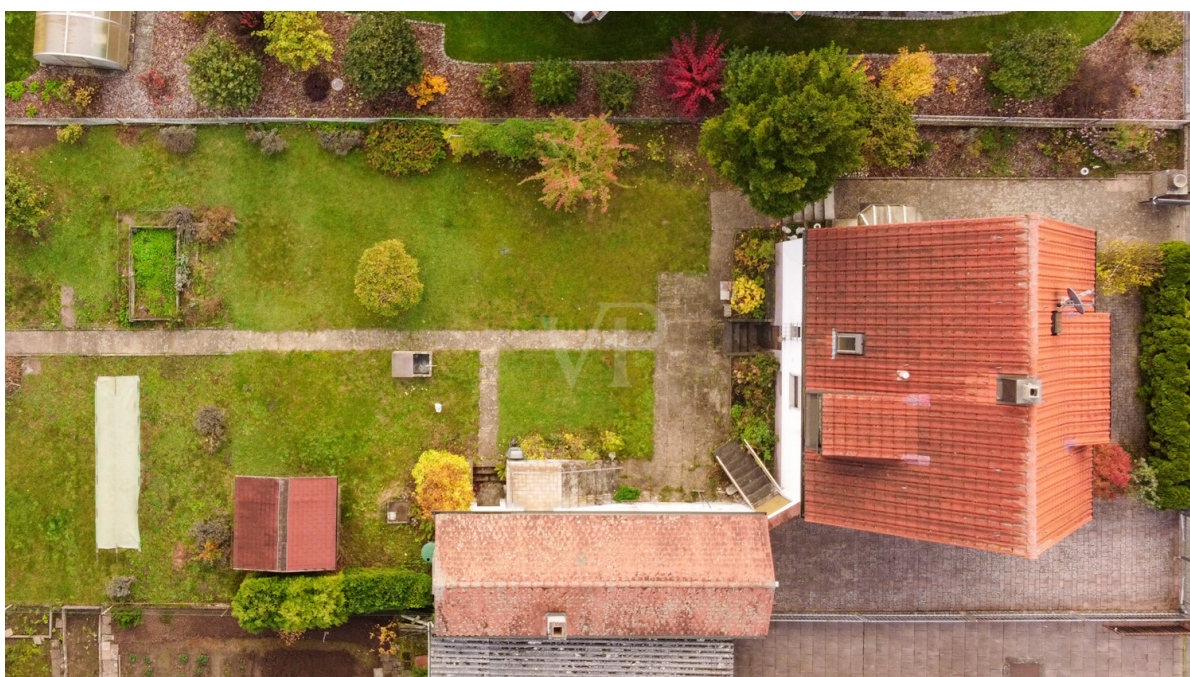
VP azonosító: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürth

## Az ingatlan



VP azonosító: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürth

## Az ingatlan



VP azonosító: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürth

## 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 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: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürth

## 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.

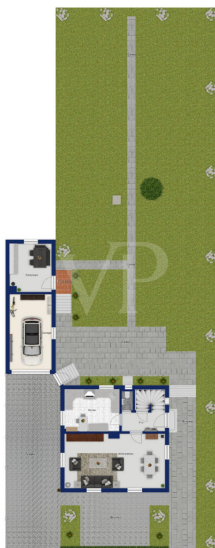
[www.von-poll.com/fuerth](http://www.von-poll.com/fuerth)

VP azonosító: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürth

## Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

## Az első benyomás

Kattintson ide a 360°-os túrához: <https://von-poll.com/tour/fuerth/lqKA> Ez az 1937-ben épült, különálló családi ház körülbelül 95 m<sup>2</sup> lakóteret kínál, és egy tágas, körülbelül 663 m<sup>2</sup>-es telken fekszik. A klasszikus bájtvözi a sokoldalú lehetőségekkel. A földszinten egy világos és barátságos, teljesen felszerelt konyha található, hangulatos étkezősarokkal. Innen a kertre nyílik kilátás. A földszinten található még egy nappali és egy külön vendég-WC. A ház előtti terasz tökéletes a pihenésre. Az emeleten egy hálószoba és egy gyerekszoba található. A hálószoba a fürdőszobán keresztül közelíthető meg. A padlás jelenleg csak a lehúzható létrán keresztül közelíthető meg, de teljes átalakítási lehetőséget kínál, további lakótér kialakításával. Az alagsorban található egy kis muhely, a kazánház egy körülbelül 4400 literes olajtartállyal, valamint egy másik szoba egy hozzá tartozó fürdőszobával. Az alagsori folyosó közvetlenül a ház mögötti kertbe vezet, amely számos lehetőséget kínál szabadidős tevékenységekre, hobbkra vagy kertészkedésre. Egy rendezvényterem, egy garázs alatti fészker és egy kerti házikó teszi teljessé a kínálatot. Egyetlen garázs áll rendelkezésre gépjárművek számára, további parkolóhelyekkel közvetlenül elotte. A vasútvonal közvetlenül az ingatlan mögött halad, amit a tervezés során figyelembe kell venni. A tetot, a futést és az elektromos hálózatot 1990 körül újították fel. A fa ablakok az 1980-as évekből származnak, és nincsenek redonyösek. Összességében az ingatlan felújításra szorul, lehetővé téve a padlóburkolatok, a falburkolatok és egyéb muszaki részletek korszerusítését a saját preferenciák szerint. Némi barkácskészséggel és kreativitással olyan otthont teremthet itt, amely ötvözi a bájtv, az egyéniséget és a rengeteg tervezési szabadságot – egy olyan helyet, ahol a saját tulajdonról szott álmai valóra válhatnak.

VP azonosító: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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.

VP azonosító: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

## 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)