

Fürth - Unterfürberg

# VON POLL | Einfamilienhaus mit Charme und Potenzial!

VP azonosító: 26369003

360°-Rundgang



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

VÉTELÁR: 498.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 95,06 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3 • FÖLDTERÜLET: 663 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26369003 - 90768 Fürth - Unterfürberg**

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

VP azonosító: 26369003 - 90768 Fürth - Unterfürberg

## Áttekintés

VP azonosító	26369003	Vételár	498.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 95,06 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	3		
Hálósobák	2		
Fürdoszobák	2		
Építés éve	1937	Modernizálás / felújítás	1990
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs	Kivitelezési módszer	Szilárd
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha

VP azonosító: 26369003 - 90768 Fürth - Unterfürberg

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Teljes energiaigény	309.13 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	16.10.2035	Energiatahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Energiaforrás	Olaj	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1937

VP azonosító: 26369003 - 90768 Fürth - Unterfürberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26369003 - 90768 Fürth - Unterfürberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26369003 - 90768 Fürth - Unterfürberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26369003 - 90768 Fürth - Unterfürberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26369003 - 90768 Fürth - Unterfürberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26369003 - 90768 Fürth - Unterfürberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26369003 - 90768 Fürth - Unterfürberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26369003 - 90768 Fürth - Unterfürberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26369003 - 90768 Fürth - Unterfürberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26369003 - 90768 Fürth - Unterfürberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26369003 - 90768 Fürth - Unterfürberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26369003 - 90768 Fürth - Unterfürberg

## 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: 26369003 - 90768 Fürth - Unterfürth

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



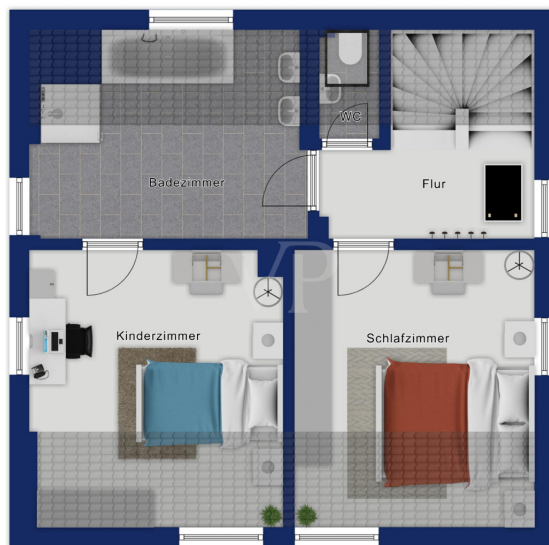
Sandra Maringer &  
Jürgen Maringer  
Geschäftsstellenleiter

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.

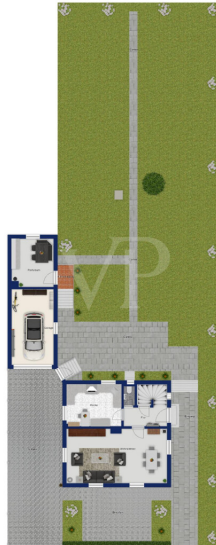
[www.von-poll.com/fuerth](http://www.von-poll.com/fuerth)

VP azonosító: 26369003 - 90768 Fürth - Unterfürberg

## Alaprajzok







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

**VP azonosító: 26369003 - 90768 Fürth - Unterfürberg**

## Az elso benyomás

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

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1937 erzählt Geschichte – und wartet darauf, mit neuem Leben gefüllt zu werden. Auf rund 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von ca. 663 m<sup>2</sup> bietet sich Ihnen die seltene Gelegenheit, ein Zuhause ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Schon beim Betreten empfängt Sie das Erdgeschoss mit einer hellen, freundlichen Küche, die voll funktionsfähig ist und über eine gemütliche Essnische mit Blick in den Garten verfügt – ein Ort für gemeinsame Mahlzeiten und entspannte Morgenstunden. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Wohnzimmer sowie ein separates Gäste-WC. Die Terrasse vor dem Haus lädt dazu ein, sonnige Tage im Freien zu genießen.

Im Obergeschoss befinden sich ein Schlafzimmer und ein Kinderzimmer. Das Schlafzimmer ist direkt über das Badezimmer zugänglich – eine besondere Raumaufteilung, die den privaten Charakter dieser Etage unterstreicht. Das Dachgeschoss ist derzeit über eine Auszugstreppe erreichbar, bietet jedoch volles Ausbaupotenzial und damit die Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum, ein Atelier oder ein Homeoffice zu schaffen.

Auch das Kellergeschoss überzeugt mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten: Neben einer kleinen Werkstatt und dem Heizungsraum mit einem ca. 4.400 Liter fassenden Öltank gibt es einen weiteren Raum mit angrenzendem Badezimmer. Besonders praktisch: Über den Kellerflur gelangen Sie direkt in den Garten hinter dem Haus. Dieser eröffnet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit, Hobbys, Gärtnern oder entspannte Stunden im Grünen. Ein Partyraum, ein Schuppen unter der

Garage sowie ein Gartenhäuschen runden das Angebot ab.

Für Ihr Fahrzeug steht eine Einzelgarage zur Verfügung, zusätzliche Stellplätze befinden sich direkt davor. Die Nähe zur Bahnlinie ermöglicht eine schnelle und unkomplizierte Verbindung nach Fürth und Nürnberg.

Technisch wurden das Dach sowie die Heizungs- und Elektroinstallationen ca. 1990 erneuert. Die Holzfenster aus den 1980er Jahren sind ohne Rollläden ausgeführt. Insgesamt befindet sich die Immobilie in einem renovierungsbedürftigen Zustand, was Ihnen die Chance bietet, Bodenbeläge, Wände und Ausstattung ganz nach Ihrem persönlichen Stil zu modernisieren.

Mit handwerklichem Geschick, Ideenreichtum und Liebe zum Detail lässt sich hier ein einzigartiges Zuhause schaffen – ein Ort mit Charakter, viel Freiraum und der Möglichkeit, Wohnträume Schritt für Schritt Wirklichkeit werden zu lassen.

**VP azonosító: 26369003 - 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: 26369003 - 90768 Fürth - Unterfürberg**

## Minden a helyszínről

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. Der Garten bietet einen einladenden 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: 26369003 - 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)