

Fürth – Unterfarrnbach

VON POLL | Nagy telek, nagyszeru lehetőségek - itt építheti fel jövőjét!

VP azonosító: 25369055

360°-Rundgang



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 589.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 157,89 m² • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 811 m²

VP azonosító: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnbach

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

VP azonosító: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnnbach

Áttekintés

VP azonosító	25369055
Hasznos lakótér	ca. 157,89 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	8
Hálósobák	5
Fürdoszobák	2
Építés éve	1953
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	589.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz

VP azonosító: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnbach

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	14.11.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	372.83 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1953

VP azonosító: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnnbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnnbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnnbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnnbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnnbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnnbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnnbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnnbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnnbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnnbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnnbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnnbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnnbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnnbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnnbach

Alaprajzok







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

VP azonosító: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnnbach

Az első benyomás

Kattintson ide a 360°-os túrához: <https://von-poll.com/tour/fuerth/Msyb> Ez a tágas, kétszintes családi ház három szinten terül el, és körülbelül 160 m² lakóteret kínál, számos lehetőséget kínálva személyre szabott otthon kialakítására. Az 1944-ben épült ház egy körülbelül 811 m²-es telken fekszik, és nagyvonalú helyiségelrendezésével, valamint számos bővítési és felhasználási lehetőségével lenyugó. A földszint és az első emelet azonos elrendezése. Mindkét szinten található egy természetes fénnel megvilágított fürdőszoba, egy konyha és három további szoba, amelyek rugalmasan használhatók nappaliként, hálószobaként vagy irodaként. A földszinten egy nagy, déli fekvésű terasz egészíti ki a lakóteret, és kellemes szabadterei kikapcsolódást kínál. A padlást az 1960-as évek végén alakították át, és ma két szoba, egy zuhanyzó a folyosón és egy WC található benne a bejáratnál. A tetőt az 1960-as évek végén szigetelték és alakították át, de az ablakok az eredeti szerkezetűek, így az energiatakarékos korszerűsítések ajánlottak. A meglévő olajfűtési rendszert is az 1960-as évek végén cserélték, és már nem felel meg a mai szabványoknak. Az elektromos rendszert korszerűsítették és két méroórával szerelték fel; azonban nincs maradékáram-védokapcsoló (RCD). Az ingatlan 2018 óta üresen áll, így az új tulajdonosok korlátozások nélkül tervezhetik és hajthatják végre a felújításokat. Az ingatlan különlegessége a masszív földalatti garázs, amelyet eredetileg nukleáris óvóhelynek építettek. Robusztus betonfalainak köszönhetően ma már ideálisan alkalmas tárolóhelyiségként, muhelyként vagy biztonságos tárolóhelyiségként például kerékpárok számára. Ezt egészíti ki egyetlen garázs a telken, amely szükség esetén bővíthető, és közvetlen hozzáféréssel rendelkezik a házhoz. Ez az ingatlan ritka lehetőséget kínál azoknak, akik értékelik a régebbi épületek varázsát, és élvezik, hogy egy házat fokozatosan modern és személyes lakótérre alakíthatnak. A megtekintés a legjobb módja annak, hogy felmérjük ennek a sokoldalú ingatlannak a lehetőségeit.

VP azonosító: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarrnbach

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnbach

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarrnbach

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarrnbach

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