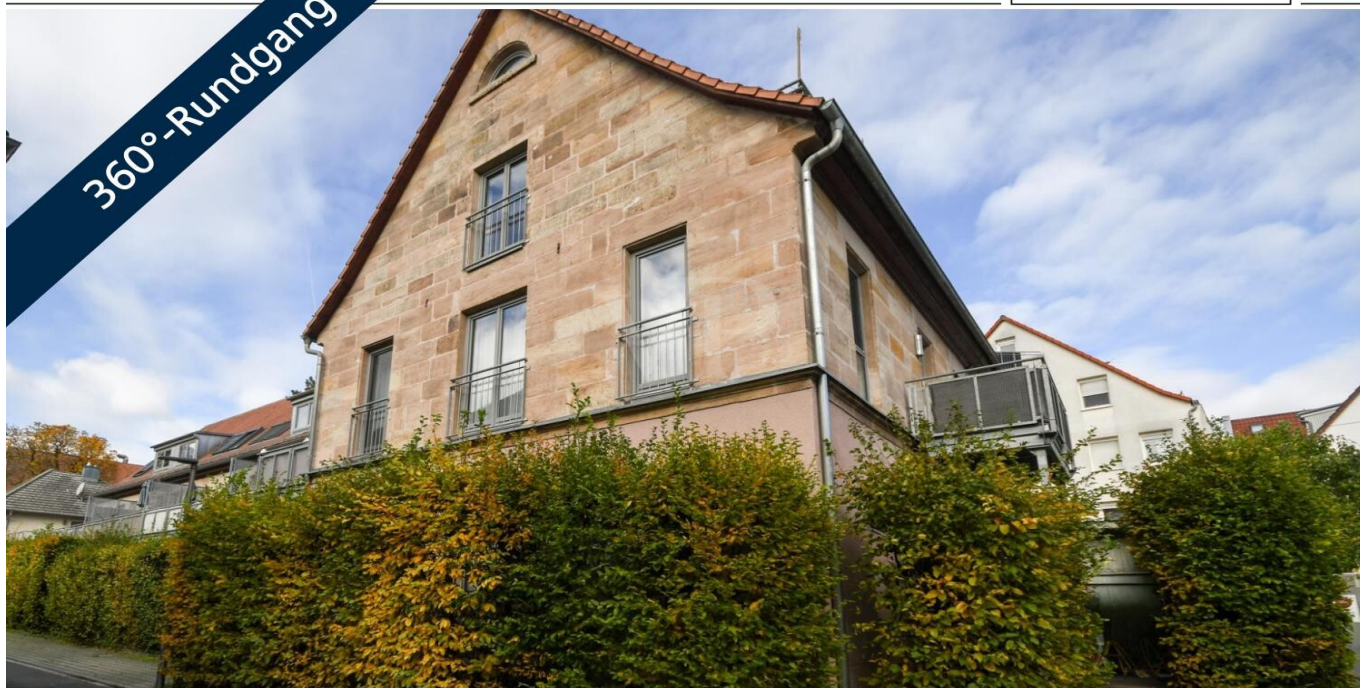


Fürth – Burgfarrnbach

VON POLL | Moderner Wohnkomfort, historisches Gebäude, einmalige Lage!

VP azonosító: 25369041

360°-Rundgang



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 355.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 91,21 m² • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

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

VP azonosító: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

Áttekintés

VP azonosító	25369041
Hasznos lakótér	ca. 91,21 m ²
Szobák	3
Hálósobák	2
FÜRDOSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1883
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	355.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2007
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC

VP azonosító: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Könnyű földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	02.07.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	60.20 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2007

VP azonosító: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

Az ingatlan



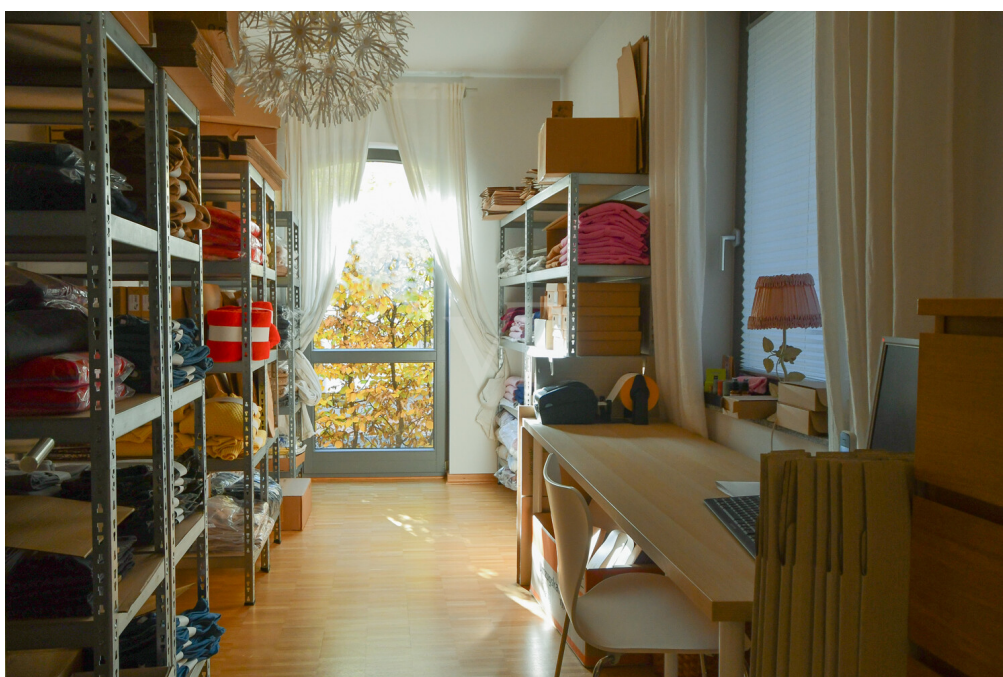
VP azonosító: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

Az ingatlan



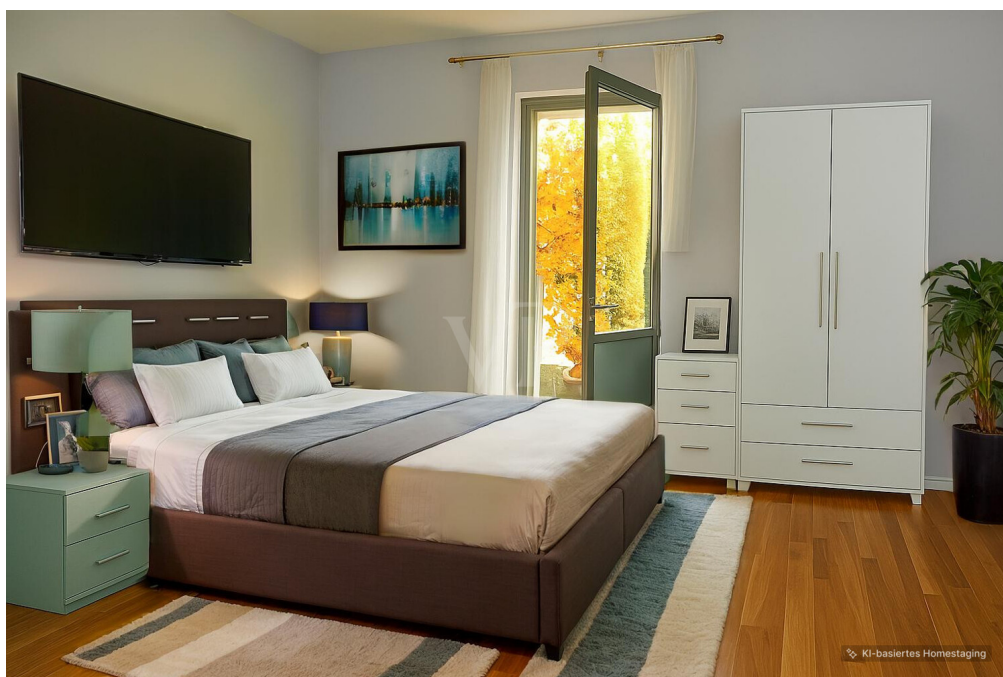
VP azonosító: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

Alaprajzok



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

VP azonosító: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

Az elso benyomás

Hier geht's zur 360°-Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/6VQ0>

Diese 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung vereint historischen Charme und moderne Wohnqualität auf unvergleichliche Weise. Mitten im idyllischen, historischen Schlosshof erleben Sie eine Atmosphäre, die Geschichten erzählt.

Das liebevoll sanierte Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1883 (2007 vollständig kernsaniert) strahlt einen besonderen Charakter aus, der sich in jedem Detail der Wohnung widerspiegelt. Mit einer Raumhöhe von ca. 2,80 m wirken die Zimmer großzügig und luftig, während die zweifach-isolierten Holzfenster ein warmes, einladendes Licht ins Innere lassen und jedem Raum eine besondere Stimmung verleihen.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Einbauküche, der nahtlos in die angrenzende Ost-Terrasse übergeht. Die Einbauküche (ohne Kühlschrank) ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Das geräumige Schlafzimmer bietet Platz für ein Doppelbett und einen großen Kleiderschrank, während das zweite, kompaktere Zimmer sich als Gäste-Zimmer, Homeoffice oder Kinderzimmer eignet. Die Wohnung wird derzeit als Homeoffice genutzt, was ihre vielseitige Raumgestaltung zusätzlich unterstreicht.

Ein innenliegendes Bad mit Badewanne und Doppelwaschbecken sowie ein Gäste-WC mit Dusche sorgen für Komfort und Flexibilität. Fußbodenheizung, hochwertiger Parkettboden und praktische Extras wie ein Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, Keller- und Fahrradraum sowie ein Außenstellplatz runden das perfekte Wohngefühl ab.

Die Wohnung ist bezugsfrei ab 01.01., spätestens 01.02.2026 und somit ideal für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Diese Wohnung ist ideal für alle, die das Außergewöhnliche suchen: historische Atmosphäre, großzügige Raumhöhen, durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und Freiräume auf Ost- und Süd-Terrasse in einer Lage, die Geschichten erzählt. Eine persönliche Besichtigung empfiehlt sich, um die besondere Magie dieses Objekts selbst zu spüren.

VP azonosító: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

Részletes felszereltség

- Gäste-WC mit Dusche
- innenliegendes Badezimmer mit Doppelwaschbecken und Badewanne
- Parkettboden
- Fußbodenheizung
- offene Wohnküche
- 2-fach isolierte Rundbogen-Holzfenster
- zwei Terrassen (Süd- und Ostseite mit insgesamt 11 m²)
- ein Außenstellplatz
- ein Kellerraum auf gleicher Ebene
- Rücklagenstand zum 31.12.2024: Gesamt-WEG € 74.400,-, Wohneinheit € 7.580,- €

VP azonosító: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

Minden a helyszínról

Burgfarrnbach liegt im grünen Nordwesten von Fürth und vereint ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer perfekten Anbindung an die Stadt. Der idyllische Schloßhof besticht durch charmante historische Gebäude, kleine Gassen und ein besonderes Wohngefühl, das Ruhe und Geborgenheit vermittelt.

Die Umgebung bietet alles, was das Leben angenehm macht: Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar. Für Freizeit und Erholung sorgen Rad- und Wanderwege entlang der Pegnitz, weitläufige Grünflächen sowie Spielplätze und Sportvereine für Groß und Klein.

Mit der Nähe zur B8, A73 und der S-Bahn sind sowohl Nürnberg als auch Erlangen schnell erreichbar – ideal für Berufspendler, Familien und alle, die naturnah wohnen möchten, ohne auf städtische Vorteile zu verzichten.

VP azonosító: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.7.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 60.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

VP azonosító: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

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