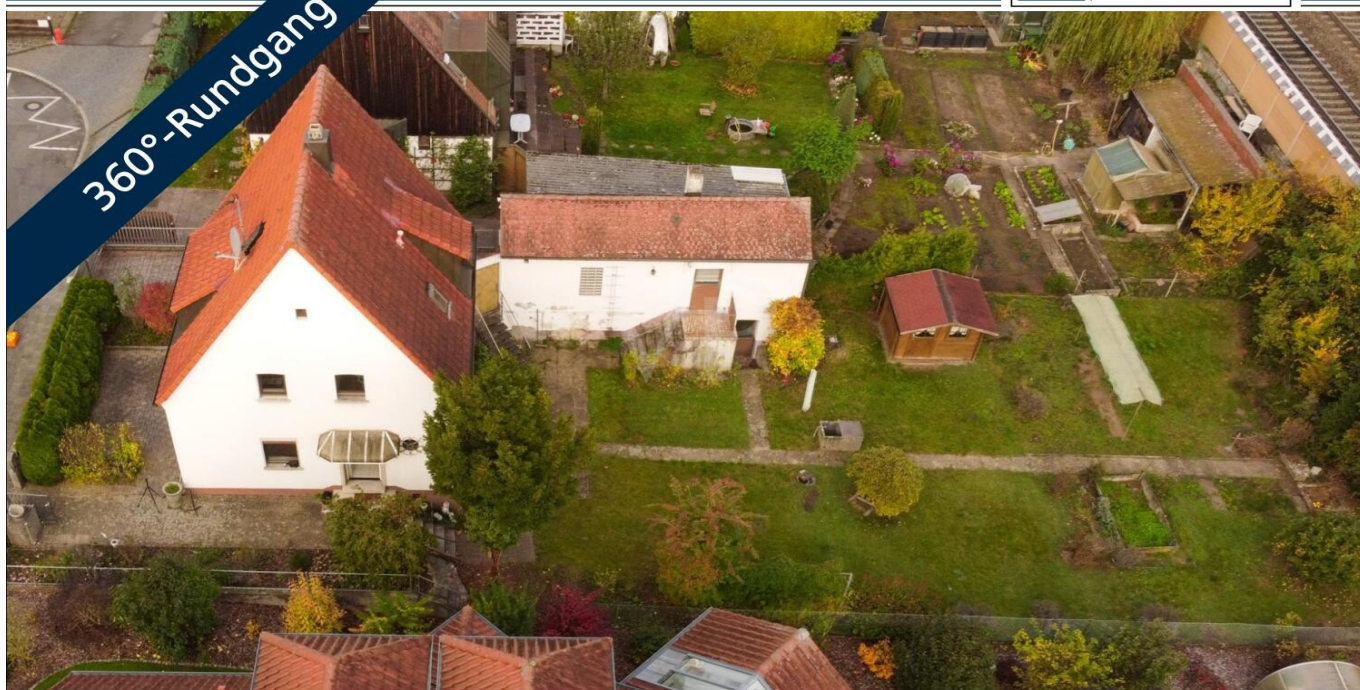


Fürth – Unterfürberg

VON POLL | Casa indipendente con fascino e potenziale!

Codice oggetto: 25369043

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 569.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 95,06 m² • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 663 m²

Codice oggetto: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25369043
Superficie netta	ca. 95,06 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1937
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	569.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	1990
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

Codice oggetto: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	309.13 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	16.10.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1937

Codice oggetto: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

La proprietà



Codice oggetto: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

La proprietà



Codice oggetto: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

La proprietà



Codice oggetto: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

La proprietà



Codice oggetto: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

La proprietà



Codice oggetto: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

La proprietà



Codice oggetto: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

La proprietà



Codice oggetto: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

La proprietà



Codice oggetto: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürth

La proprietà



Codice oggetto: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

La proprietà



Codice oggetto: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

La proprietà



Codice oggetto: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

La proprietà



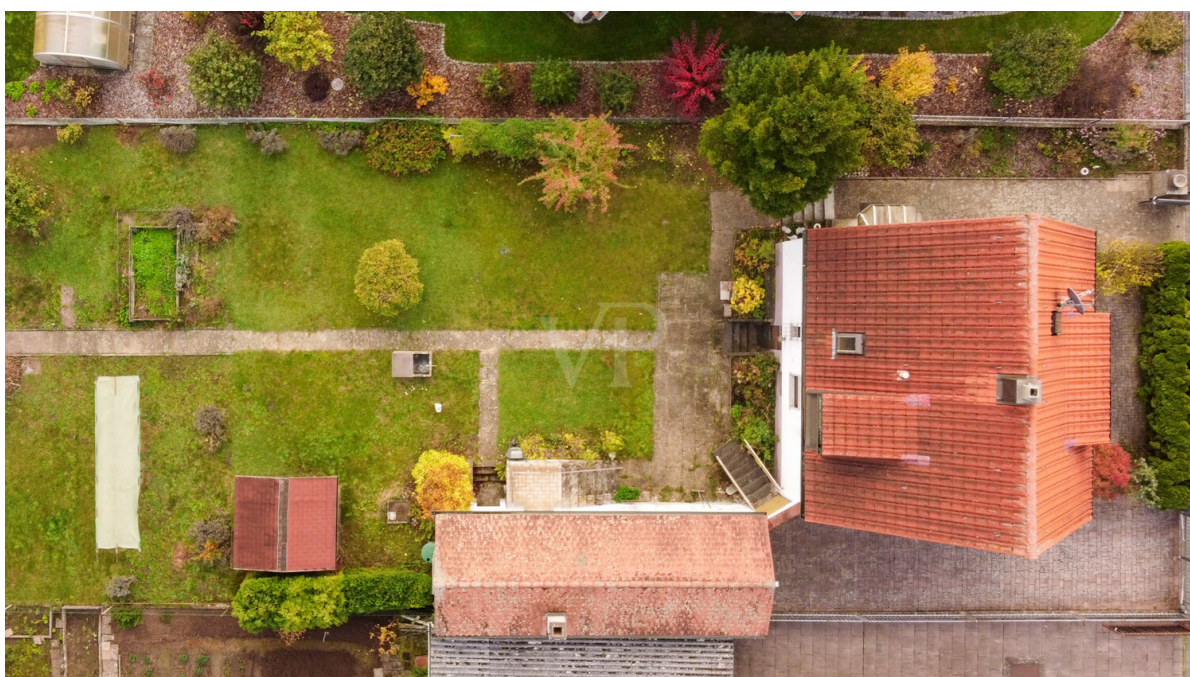
Codice oggetto: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

La proprietà



Codice oggetto: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

La proprietà



Codice oggetto: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

La proprietà



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



VP VON POLL IMMOBILIEN

Finden Sie Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

La proprietà

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.

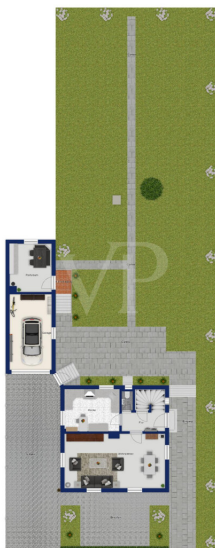
www.von-poll.com/fuerth

Codice oggetto: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

Una prima impressione

Clicca qui per il tour a 360°: <https://von-poll.com/tour/fuerth/lqKA> Questa casa unifamiliare indipendente, costruita nel 1937, offre circa 95 m² di superficie abitabile e si trova su un ampio terreno di circa 663 m². Combina il fascino classico con un potenziale versatile. Al piano terra si trova una cucina luminosa e accogliente, completamente attrezzata e dotata di un accogliente angolo pranzo. Da qui si può godere della vista sul giardino. Sempre al piano terra si trovano un soggiorno e un bagno per gli ospiti separato. La terrazza di fronte alla casa è perfetta per rilassarsi. Al piano superiore si trovano una camera da letto e una cameretta per bambini. La camera da letto è accessibile tramite il bagno. La mansarda è attualmente accessibile solo tramite la scala retrattile, ma offre un potenziale di conversione completo, creando ulteriore spazio abitativo. Il seminterrato comprende una piccola officina, il locale caldaia con un serbatoio di gasolio da circa 4.400 litri e un altro locale con bagno annesso. Il corridoio del seminterrato conduce direttamente al giardino sul retro della casa, che offre una varietà di possibilità per attività ricreative, hobby o giardinaggio. Una sala per le feste, un capanno sotto il garage e una casetta da giardino completano l'offerta. Un garage singolo è disponibile per i veicoli, con ulteriori posti auto direttamente di fronte. La linea ferroviaria passa proprio dietro la proprietà, un fattore da tenere in considerazione in fase di progettazione. Il tetto, il riscaldamento e gli impianti elettrici sono stati rinnovati intorno al 1990. Le finestre in legno risalgono agli anni '80 e non sono dotate di persiane. Nel complesso, la proprietà necessita di ristrutturazione, consentendo l'ammodernamento di pavimenti, finiture murali e altri dettagli tecnici in base alle proprie preferenze. Con un po' di abilità fai da te e creatività, è possibile creare una casa che combina fascino, individualità e ampia libertà di progettazione: un luogo dove i vostri sogni di diventare proprietari di una casa possono diventare realtà.

Codice oggetto: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

Dettagli dei servizi

- Renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit Aus- und Anbaupotenzial
- Wohnfläche ca. 95 m² auf einem Grundstück von ca. 663 m²
- 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

Codice oggetto: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürth

Tutto sulla posizione

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer gewachsenen Wohngegend von Fürth-Unterfürth. 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.

Codice oggetto: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 309.13 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Codice oggetto: 25369043 - 90768 Fürth – Unterfürberg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com