

Fürth – Unterfarrnbach

VON POLL | Ampio appezzamento di terreno,
grandi opportunità: qui puoi costruire il tuo futuro!

Codice oggetto: 25369055

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 589.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 157,89 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 811 m²

Codice oggetto: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarrnbach

- 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: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarrnbach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25369055
Superficie netta	ca. 157,89 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1953
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	589.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza

Codice oggetto: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarrnbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	14.11.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	372.83 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1953

Codice oggetto: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnnbach

La proprietà



Codice oggetto: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnnbach

La proprietà



Codice oggetto: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnbach

La proprietà



Codice oggetto: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnbach

La proprietà



Codice oggetto: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnbach

La proprietà



Codice oggetto: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnnbach

La proprietà



Codice oggetto: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnbach

La proprietà



Codice oggetto: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnnbach

La proprietà



Codice oggetto: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnnbach

La proprietà



Codice oggetto: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarrnbach

La proprietà



Codice oggetto: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnbach

La proprietà



Codice oggetto: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnnbach

La proprietà



Codice oggetto: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnnbach

La proprietà



Codice oggetto: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnnbach

La proprietà



Codice oggetto: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnbach

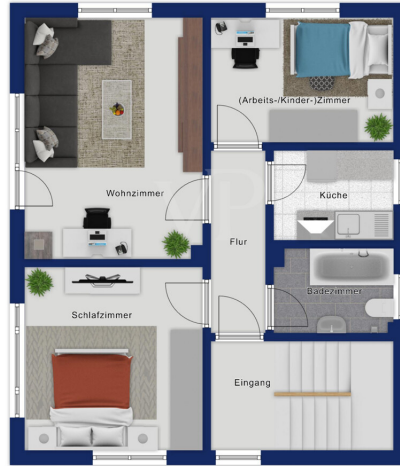
La proprietà



Codice oggetto: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnnbach

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: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarrnbach

Una prima impressione

Clicca qui per il tour a 360°: <https://von-poll.com/tour/fuerth/Msyb> Questa spaziosa casa bifamiliare si estende su tre livelli e offre circa 160 m² di superficie abitabile, offrendo diverse possibilità per creare una casa personalizzata. Costruita nel 1944, la casa sorge su un terreno di circa 811 m² e colpisce per la sua generosa distribuzione degli spazi e le numerose possibilità di ampliamento e utilizzo. Il piano terra e il primo piano presentano la stessa disposizione. Entrambi i livelli dispongono di un bagno con luce naturale, una cucina e tre stanze aggiuntive che possono essere utilizzate in modo flessibile come soggiorno, camera da letto o ufficio. Al piano terra, un'ampia terrazza esposta a sud completa la zona giorno e offre un piacevole rifugio all'aperto. La mansarda è stata ristrutturata alla fine degli anni '60 e ora ospita due stanze, una doccia nel corridoio e un WC nell'ingresso. Il tetto è stato isolato e ristrutturato alla fine degli anni '60, ma le finestre risalgono alla costruzione originale, rendendo consigliabili interventi di ristrutturazione energetica. Anche l'impianto di riscaldamento a gasolio esistente è stato sostituito alla fine degli anni '60 e non è più conforme agli standard attuali. L'impianto elettrico è stato aggiornato e dotato di due contatori; tuttavia, non è presente alcun interruttore differenziale (RCD). L'immobile è libero dal 2018, offrendo ai nuovi proprietari la possibilità di pianificare e realizzare ristrutturazioni senza restrizioni. Una particolarità dell'immobile è il solido garage sotterraneo, originariamente costruito come rifugio antiatomico. Grazie alle sue robuste pareti in cemento, ora è ideale come deposito, officina o deposito sicuro, ad esempio per biciclette. A ciò si aggiunge un garage singolo all'interno della proprietà, ampliabile all'occorrenza e con accesso diretto alla casa. Questa proprietà offre una rara opportunità per chi apprezza il fascino degli edifici d'epoca e ama trasformare gradualmente una casa in uno spazio abitativo moderno e personalizzato. Una visita è il modo migliore per apprezzare il potenziale di questa versatile proprietà.

Codice oggetto: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnbach

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarnbach

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarrnbach

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25369055 - 90766 Fürth – Unterfarrnbach

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