

Fürth – Burgfarrnbach

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

Codice oggetto: 25369041

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 355.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 91,21 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

- 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: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25369041
Superficie netta	ca. 91,21 m ²
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1883
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	355.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2007
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio

Codice oggetto: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas naturale leggero
Certificazione energetica valido fino a	02.07.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	60.20 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2007

Codice oggetto: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarnbach

La proprietà



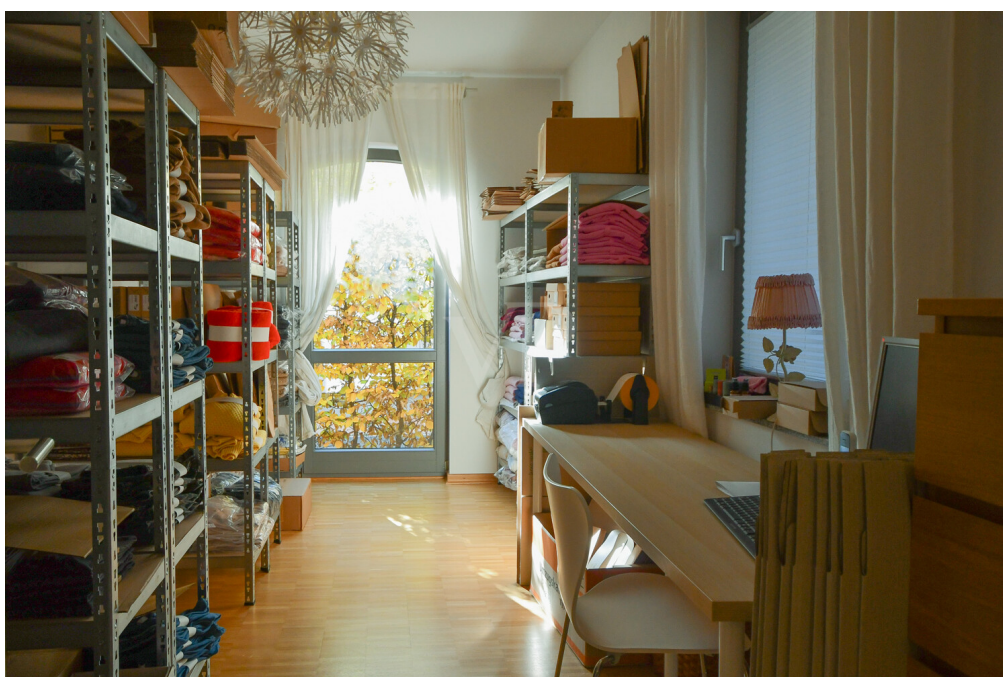
Codice oggetto: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

La proprietà



Codice oggetto: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarnbach

La proprietà



Codice oggetto: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

La proprietà



Codice oggetto: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarnbach

La proprietà



Codice oggetto: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarnbach

La proprietà



Codice oggetto: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarnbach

La proprietà



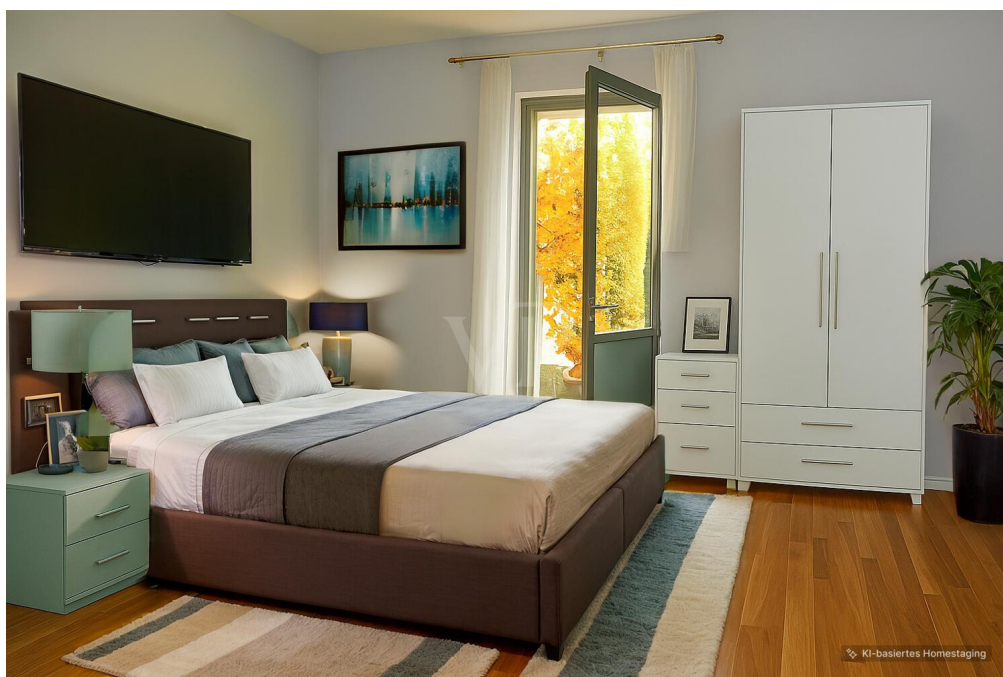
Codice oggetto: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarnbach

La proprietà



Codice oggetto: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarnbach

La proprietà



Codice oggetto: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarnbach

La proprietà



Codice oggetto: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarnbach

La proprietà



Codice oggetto: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

La proprietà



Codice oggetto: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

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: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

Dettagli dei servizi

- 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,- €

Codice oggetto: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

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