

Fürth - Oberfürberg

# VON POLL | Gepflegt, großzügig, wandelbar - Wohnen mit Perspektive am Kanal

Número da propriedade: 26369019



PREÇO DE COMPRA: 1.050.000 EUR • ÁREA: ca. 296 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 1.012 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 26369019 - 90768 Fürth - Oberfürberg**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26369019 - 90768 Fürth - Oberfürberg

## Numa vista geral

Número da propriedade	26369019	Preço de compra	1.050.000 EUR
Área	ca. 296 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	8	Tipo de construção	Sólido
Quartos	5	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	3		
Ano de construção	1978		
Tipo de estacionamento	3 x Garagem		

Número da propriedade: 26369019 - 90768 Fürth - Oberfürberg

## Dados energéticos

Fonte de Energia	<b>Óleo</b>	Certificado Energético	<b>Certificado de consumo de energia</b>
Certificado Energético válido até	<b>20.04.2036</b>	Consumo final de energia	<b>108.22 kWh/m²a</b>
Aquecimento	<b>Petróleo</b>	Classificação energética	<b>D</b>
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	<b>1978</b>

Número da propriedade: 26369019 - 90768 Fürth - Oberfürberg

## O imóvel



Número da propriedade: 26369019 - 90768 Fürth - Oberfürberg

## O imóvel



Número da propriedade: 26369019 - 90768 Fürth - Oberfürberg

## O imóvel



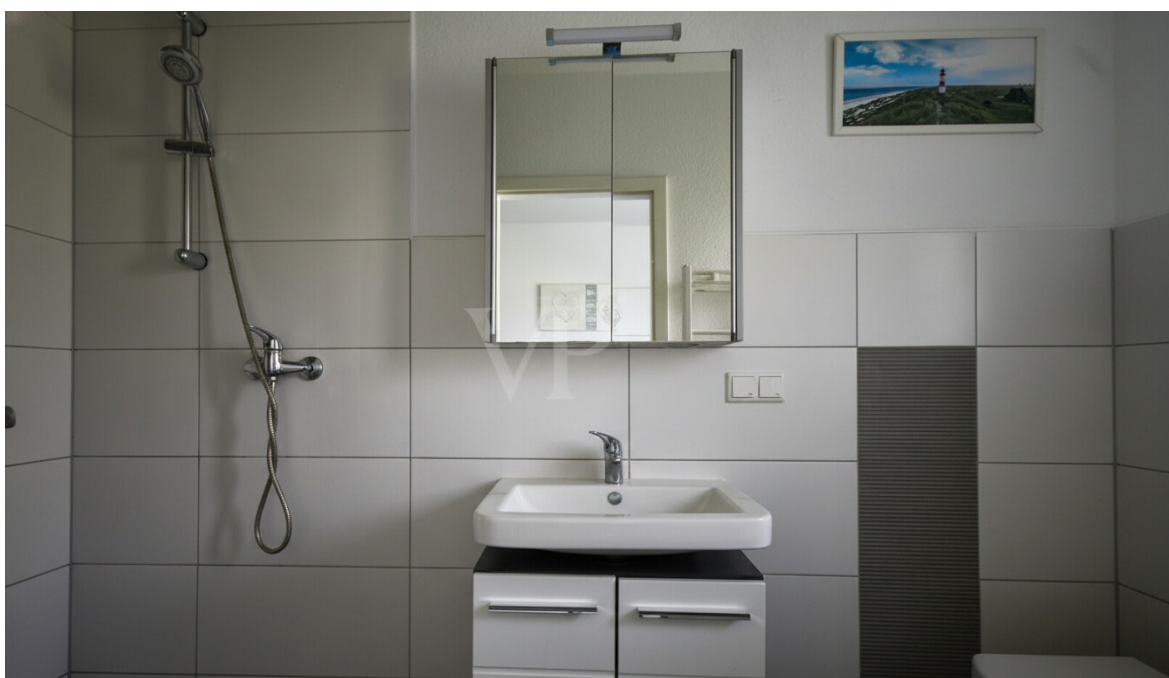
Número da propriedade: 26369019 - 90768 Fürth - Oberfürberg

## O imóvel



Número da propriedade: 26369019 - 90768 Fürth - Oberfürberg

## O imóvel



Número da propriedade: 26369019 - 90768 Fürth - Oberfürberg

## O imóvel



Número da propriedade: 26369019 - 90768 Fürth - Oberfürberg

## O imóvel



Número da propriedade: 26369019 - 90768 Fürth - Oberfürberg

## O imóvel



Número da propriedade: 26369019 - 90768 Fürth - Oberfürberg

## O imóvel



Número da propriedade: 26369019 - 90768 Fürth - Oberfürberg

## O imóvel



Número da propriedade: 26369019 - 90768 Fürth - Oberfürberg

## O imóvel



Representação, não é realística



Representação, não é realística

Número da propriedade: 26369019 - 90768 Fürth - Oberfürberg

## O imóvel



Projeção, não é metálica



Projeção, não é metálica

Número da propriedade: 26369019 - 90768 Fürth - Oberfürberg

## O imóvel

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](http://www.von-poll.com/fuerth)

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Finden Sie  
**Ihre** Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número da propriedade: 26369019 - 90768 Fürth - Oberfürberg

## O imóvel



**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](http://www.home.von-poll.com)

**Número da propriedade: 26369019 - 90768 Fürth - Oberfürberg**

## Uma primeira impressão

Hier kommen Sie zur 360° Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/e6Rx>

Diese gepflegte Immobilie vereint Charme, Großzügigkeit und außergewöhnliche Flexibilität auf besondere Weise. Ursprünglich als Einfamilienhaus geplant, wird das Haus heute als 3-Familienhaus genutzt. Da die Bereiche im Laufe der Zeit zwar voneinander abgetrennt, jedoch nie klassisch aufgeteilt wurden, eröffnen sich hier vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Haus präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und wurde über die Jahre hinweg laufend instand gehalten. Die kontinuierlichen Maßnahmen zur Werterhaltung spiegeln sich im gesamten Erscheinungsbild wider und vermitteln vom ersten Eindruck an ein Gefühl von Sorgfalt, Substanz und Beständigkeit.

Aktuell sind zwei der Wohnungen vermietet, jedoch wird zum 31.08.2026 die kleine Erdgeschoss Wohnung frei; die Mieter fühlen sich hier sehr wohl und würden gerne weiterhin in der Immobilie wohnen bleiben. Die dritte Einheit wird derzeit von den Eigentümern selbst bewohnt und wird nach Absprache frei. Damit bietet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger eine besonders attraktive Ausgangssituation.

Alle drei Wohneinheiten verfügen jeweils über ein eigenes Badezimmer. Die Aufteilung gestaltet sich mit drei Zimmern in der ersten Wohnung, zwei Zimmern in der zweiten Wohnung und drei Zimmern in der dritten Wohnung angenehm und vielseitig nutzbar.

Abgerundet wird dieses besondere Angebot durch drei Garagenplätze direkt angrenzend an die Terrasse sowie die reizvolle Lage unmittelbar am Kanal. Eine Immobilie mit Ausstrahlung, gepflegter Substanz und viel Potenzial für ganz unterschiedliche Lebensentwürfe.

**Número da propriedade: 26369019 - 90768 Fürth - Oberfürberg**

## **Tudo sobre a localização**

Die Immobilie befindet sich in Oberfürberg, einem beliebten und gewachsenen Stadtteil im Westen von Fürth. Das Wohnumfeld wird für seine angenehme, überwiegend ruhige Lage und die gute Verbindung von stadtnaher Infrastruktur und wohnlicher Atmosphäre geschätzt. Oberfürberg zählt zu den gefragten Wohnlagen Fürths und bietet ein Umfeld, das besonders bei Familien und Berufspendlern beliebt ist.

Die Anbindung ist sehr gut: Sowohl die Fürther Innenstadt als auch die benachbarten Städte der Metropolregion sind in kurzer Zeit erreichbar. Über das Verkehrsnetz des Großraums Nürnberg bestehen gute Anschlüsse an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die wichtigen Verkehrsachsen im Stadtgebiet und darüber hinaus. Das macht den Standort auch für Pendler besonders attraktiv.

Auch Familien finden hier ein überzeugendes Umfeld. Kindertageseinrichtungen, Schulen und weitere Bildungsangebote sind im Stadtgebiet Fürth gut erreichbar und unterstreichen die Familienfreundlichkeit des Standorts.

Ein besonderer Pluspunkt ist die Nähe zum Main-Donau-Kanal. Dieser prägt Oberfürberg städtebaulich und landschaftlich in besonderer Weise und verleiht dem Umfeld einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Spaziergänge, Bewegung im Freien und die Nähe zum Wasser machen die Lage zusätzlich attraktiv und sorgen für eine besondere Wohnqualität.

**Número da propriedade: 26369019 - 90768 Fürth - Oberfürberg**

## **Outras informações**

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Número da propriedade: 26369019 - 90768 Fürth - Oberfürberg**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Sandra Maringer & Jürgen Maringer**

---

**Gustavstraße 35, 90762 Fürth**

**Tel.: +49 911 - 97 90 188 0**

**E-Mail: fuerth@von-poll.com**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**