

Fürth - Burgfarrnbach

VON POLL | Leerstehendes Reihenmittelhaus mit grünem Rückzugsort

Codice oggetto: 26369034

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 425.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 135,15 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 341 m²

Codice oggetto: 26369034 - 90768 Fürth - Burgfarrnbach

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

Codice oggetto: 26369034 - 90768 Fürth - Burgfarrnbach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26369034
Superficie netta	ca. 135,15 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1982
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	425.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio

Codice oggetto: 26369034 - 90768 Fürth - Burgfarrnbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
Certificazione energetica valido fino a	26.11.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	79.30 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1982

Codice oggetto: 26369034 - 90768 Fürth - Burgfarrnbach

La proprietà



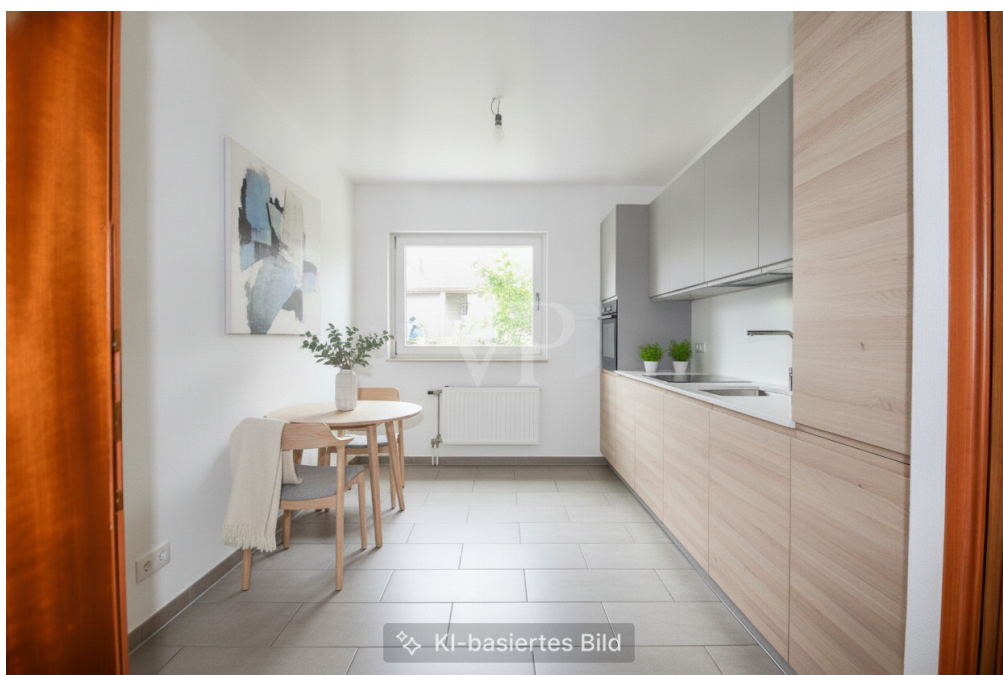
Codice oggetto: 26369034 - 90768 Fürth - Burgfarrnbach

La proprietà



Codice oggetto: 26369034 - 90768 Fürth - Burgfarnbach

La proprietà



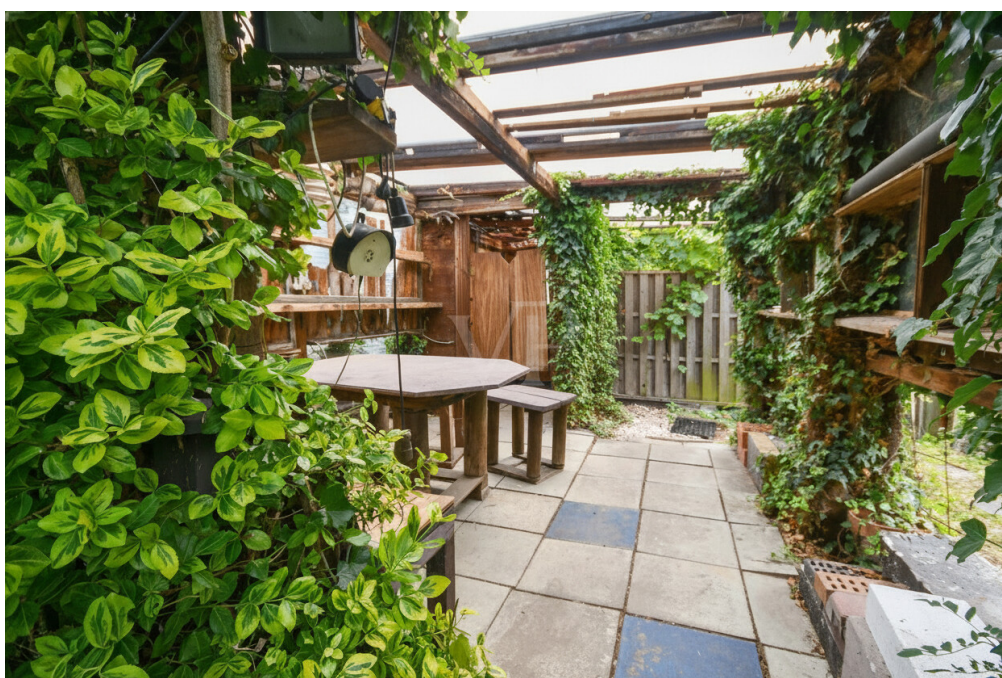
Codice oggetto: 26369034 - 90768 Fürth - Burgfarrnbach

La proprietà



Codice oggetto: 26369034 - 90768 Fürth - Burgfarrnbach

La proprietà



Codice oggetto: 26369034 - 90768 Fürth - Burgfarrnbach

La proprietà



Codice oggetto: 26369034 - 90768 Fürth - Burgfarnbach

La proprietà



Codice oggetto: 26369034 - 90768 Fürth - Burgfarrnbach

La proprietà



Codice oggetto: 26369034 - 90768 Fürth - Burgfarrnbach

La proprietà



Codice oggetto: 26369034 - 90768 Fürth - Burgfarrnbach

La proprietà



Codice oggetto: 26369034 - 90768 Fürth - Burgfarrnbach

La proprietà



Codice oggetto: 26369034 - 90768 Fürth - Burgfarrnbach

La proprietà



Codice oggetto: 26369034 - 90768 Fürth - Burgfarnbach

La proprietà



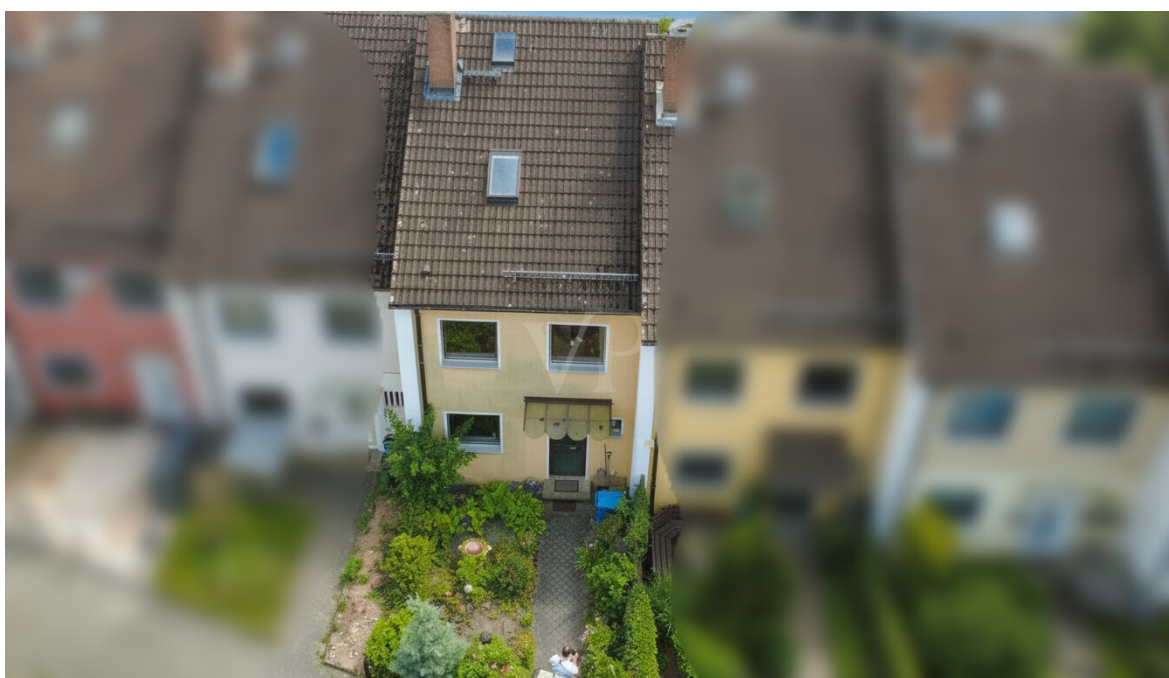
Codice oggetto: 26369034 - 90768 Fürth - Burgfarrnbach

La proprietà



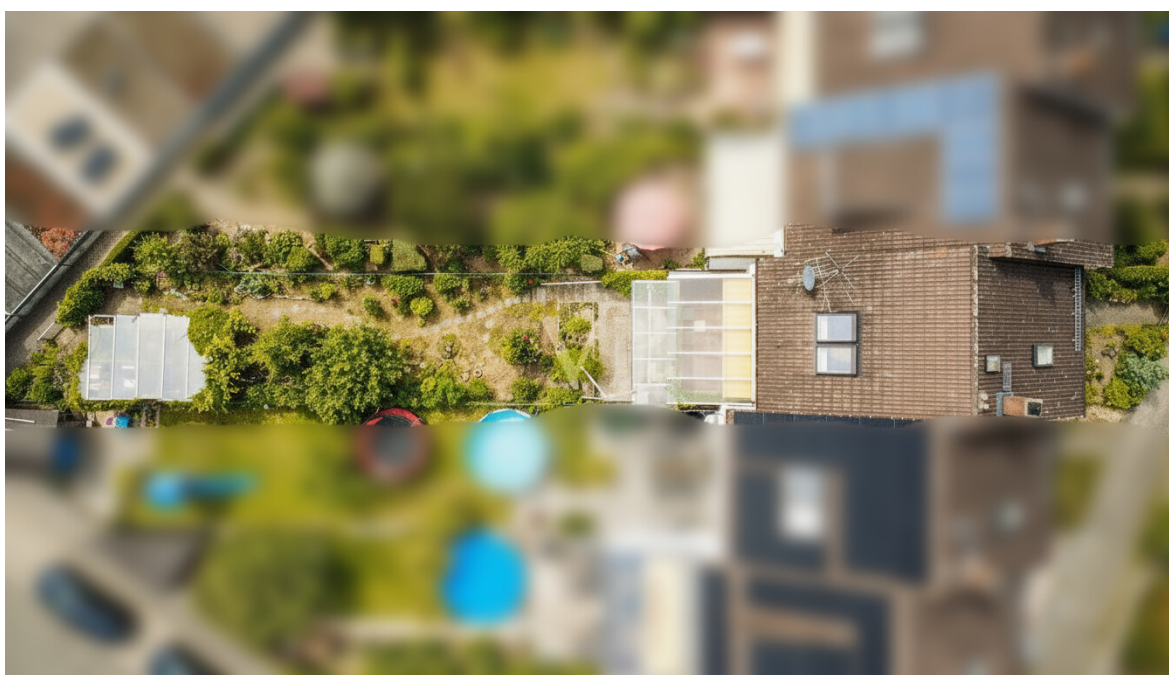
Codice oggetto: 26369034 - 90768 Fürth - Burgfarnbach

La proprietà



Codice oggetto: 26369034 - 90768 Fürth - Burgfarrnbach

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 26369034 - 90768 Fürth - Burgfarnbach

La proprietà



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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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: 26369034 - 90768 Fürth - Burgfarnbach

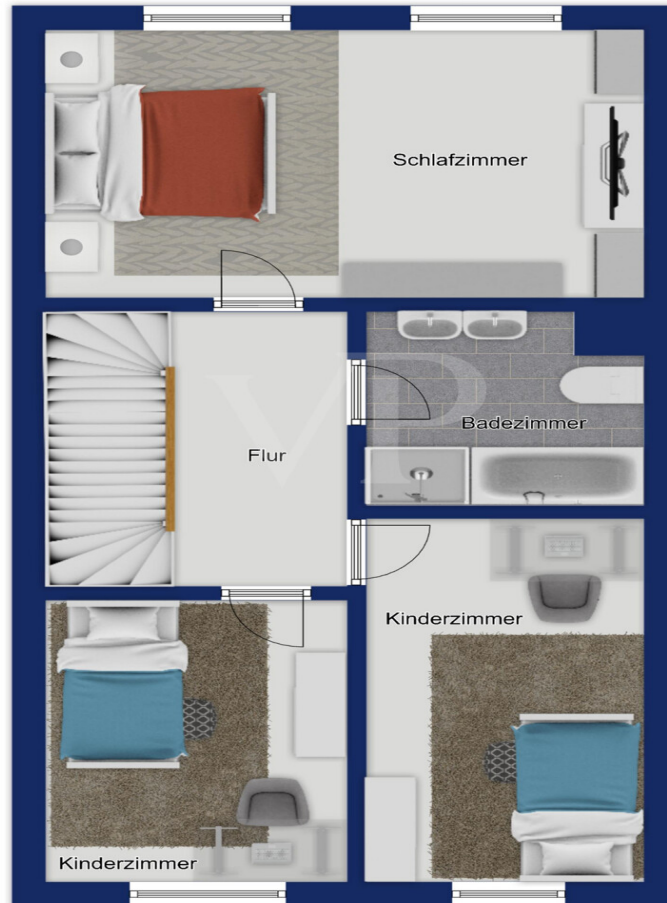
Planimetrie



© Eigentümern, nicht maßstabstreu



3D-Modellplan, nicht maßstabstreu



Kapazitätsgrenze, nicht markiert



Kopierplan, nicht maßstablich



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: 26369034 - 90768 Fürth - Burgfarrnbach

Una prima impressione

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

Dieses Reihennittelhaus aus dem Jahr 1982 überzeugt durch seine gewachsene Atmosphäre, eine solide Basis und außergewöhnlich viel Entwicklungspotenzial. Das Haus steht bereits seit Januar 2026 leer und kann daher nach Absprache kurzfristig übernommen sowie ganz nach den eigenen Vorstellungen gestaltet werden.

Auf rund 135 m² Wohnfläche verteilen sich fünf Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, zwei Badezimmer sowie ein großzügiger Gartenbereich mit schönem Blick ins Grüne.

Das ca. 341 m² große Grundstück bietet für ein Reihennittelhaus ein überraschend weitläufiges Außenareal und schafft Raum für Familie, Freizeit und individuelle Gestaltung.

Besonders attraktiv ist der Garten mit seinem großzügigen Zuschnitt und dem überdachten Freisitz im hinteren Bereich. Dieser eignet sich ideal als geschützter Aufenthaltsbereich, für lange Sommerabende oder als Basis für eine Outdoor-Küche.

Auch das Dachgeschoss bietet einen besonderen Mehrwert: Mit eigenem Schlafzimmer, praktischer Nische und separatem Duschbad entsteht hier ein angenehm privater Bereich. Dieser eignet sich ideal als Elternsuite oder für Jugendliche.

Das Haus befindet sich überwiegend im ursprünglichen Ausstattungszustand und bietet damit die ideale Grundlage für eine umfassende Modernisierung nach eigenen Vorstellungen. Heizung, Fenster und weitere Ausstattungsmerkmale entsprechen im Wesentlichen dem Baujahr. Das Dach wurde hingegen bereits im Jahr 2015 erneuert und gedämmt.

Damit eröffnet sich Käufern die seltene Möglichkeit, ein Haus mit starker Grundlage und viel Gestaltungsspielraum energetisch sowie optisch zeitgemäß weiterzuentwickeln. Je nach geplantem Sanierungsumfang können für Maßnahmen an Bestandsgebäuden zudem Fördermöglichkeiten bestehen. Eine individuelle Prüfung durch einen Energieberater oder Fördermittelexperten wird empfohlen.

Eine Garage im nahegelegenen Garagenhof ergänzt das Angebot und sorgt für eine komfortable Parksituation.

Dieses Haus richtet sich an Käufer, die nicht nur Wohnfläche suchen, sondern die Chance

erkennen, aus einer gewachsenen Immobilie ihr ganz persönliches Zuhause zu entwickeln.

Codice oggetto: 26369034 - 90768 Fürth - Burgfarrnbach

Tutto sulla posizione

Burgfarrnbach zählt zu den beliebten Wohnlagen im Westen von Fürth und überzeugt durch seine ruhige, gewachsene Wohnstruktur sowie ein angenehmes, familienfreundliches Umfeld. Der Stadtteil verbindet eine entspannte Wohnatmosphäre mit den Vorzügen einer gut ausgebauten Infrastruktur und bietet eine ausgewogene Mischung aus naturnahem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Kindertagesstätten, Schulen sowie medizinische Versorgungsangebote befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch verschiedene Freizeit- und Sportmöglichkeiten sowie Grünflächen, die zu Erholung und aktiver Freizeitgestaltung einladen.

Die Fürther Innenstadt ist ebenso wie die Nachbarstädte Nürnberg und Erlangen schnell erreichbar. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an das regionale und überregionale Verkehrsnetz sorgt für kurze Wege und hohe Mobilität im Alltag.

Insgesamt bietet Burgfarrnbach eine attraktive Wohnlage für alle, die ein ruhiges Wohnumfeld mit guter Infrastruktur und einer hervorragenden Anbindung innerhalb der Metropolregion Nürnberg schätzen.

Codice oggetto: 26369034 - 90768 Fürth - Burgfarrnbach

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26369034 - 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