Fürth – Unterfürberg

VON POLL | Für Macher mit Vision: Sanieren, gestalten, Zuhause schaffen

Objektnummer: 26369003



KAUFPREIS: 448.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 95.06 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 663 m²

Objektnummer: 26369003 - 90768 Fürth – Unterfürberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26369003 - 90768 Fürth – Unterfürberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26369003
Wohnfläche	ca. 95.06 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1937
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	448.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1990
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26369003 - 90768 Fürth – Unterfürberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	16.10.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	309.13 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1937

Objektnummer: 26369003 - 90768 Fürth – Unterfürberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26369003 - 90768 Fürth – Unterfürberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26369003 - 90768 Fürth – Unterfürberg

Die Immobilie

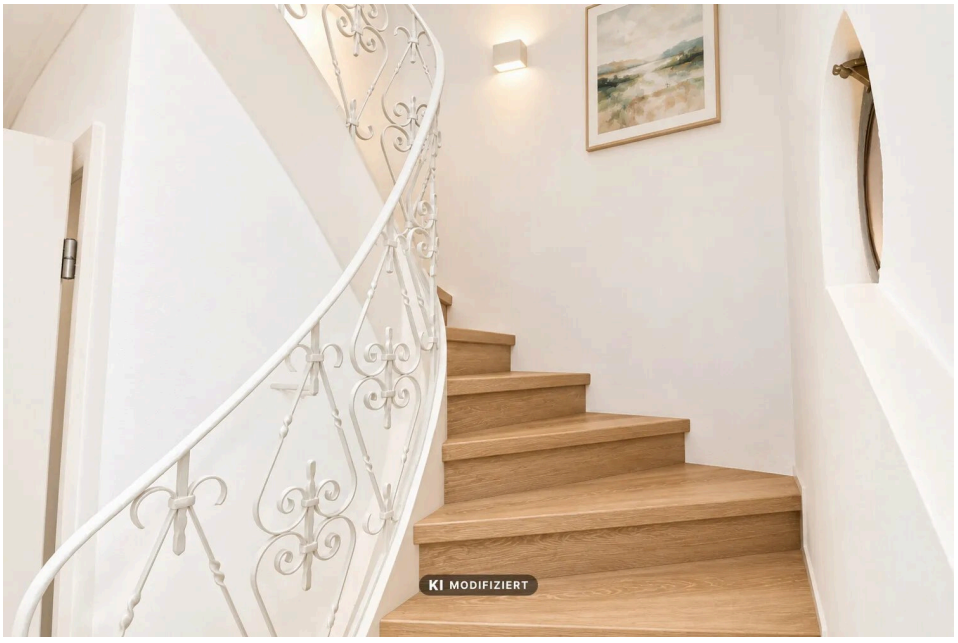




Objektnummer: 26369003 - 90768 Fürth – Unterfürberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26369003 - 90768 Fürth – Unterfürberg

Die Immobilie

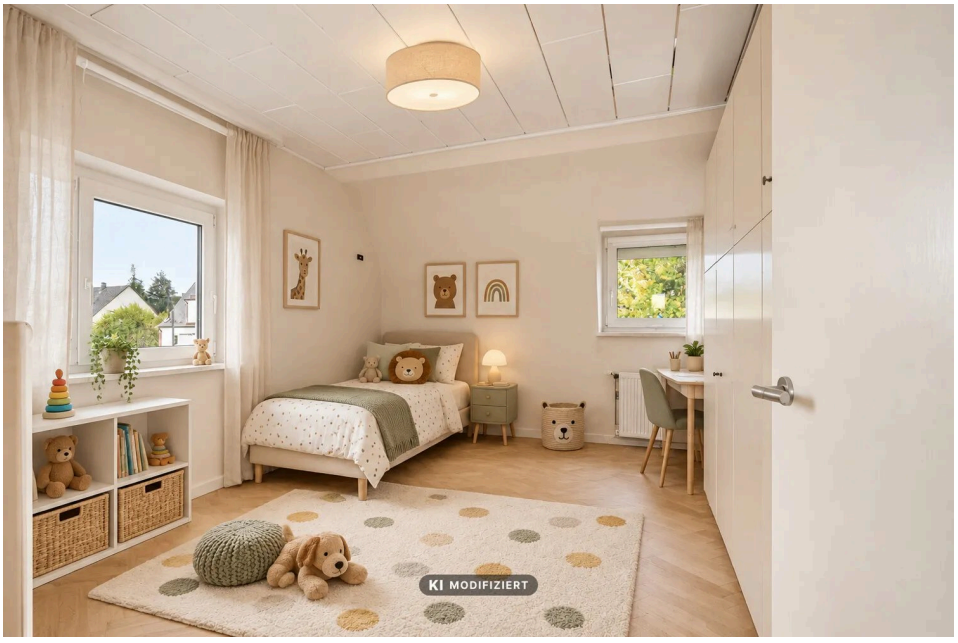




Objektnummer: 26369003 - 90768 Fürth – Unterfürberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26369003 - 90768 Fürth – Unterfürberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26369003 - 90768 Fürth – Unterfürberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26369003 - 90768 Fürth – Unterfürberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26369003 - 90768 Fürth – Unterfürberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26369003 - 90768 Fürth – Unterfürberg

Die Immobilie

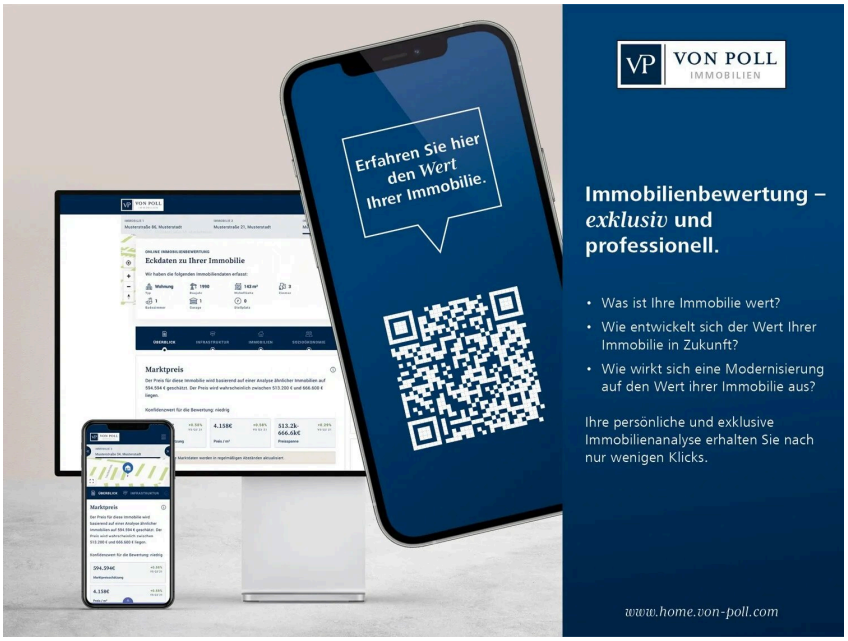




Objektnummer: 26369003 - 90768 Fürth – Unterfürberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26369003 - 90768 Fürth – Unterfürberg

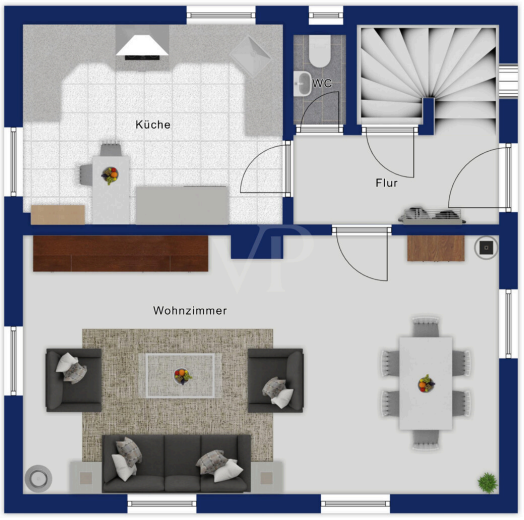
Die Immobilie





Objektnummer: 26369003 - 90768 Fürth – Unterfürberg

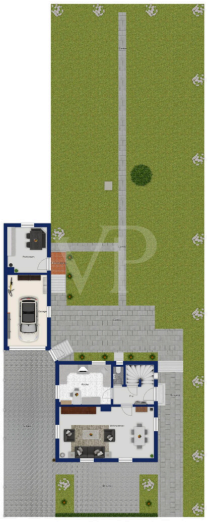
Grundrisse






Dachboden
Dachboden


Badezimmer
Waschküche
Flur
Flur
Kesselraum
Werkstatt



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26369003 - 90768 Fürth – Unterfürberg

Ein erster Eindruck

Hier geht´s zum 360°-Rundgang: https://von-poll.com/tour/fuerth/lqKA

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1937 ist weit mehr als eine Immobilie mit Sanierungsbedarf. Es ist eine seltene Gelegenheit, auf einem großzügigen Grundstück ein Zuhause mit Persönlichkeit zu schaffen und die eigenen Wohnideen von Grund auf zu verwirklichen.

Auf rund 95 m² Wohnfläche und einem ca. 663 m² großen Grundstück bietet das Haus eine solide Basis für Menschen mit Vorstellungskraft und dem Wunsch, etwas Eigenes entstehen zu lassen. Besonders interessant ist das Verhältnis zwischen Kaufpreis und Grundstückswert: Der aktuelle Bodenrichtwert beträgt ca. 670 Euro pro Quadratmeter. Bezogen auf die Grundstücksfläche ergibt sich daraus bereits ein rechnerischer Bodenwert von rund 444.000 Euro. Der aufgerufene Kaufpreis orientiert sich somit im Wesentlichen am Wert des Grundstücks, während das bestehende Wohnhaus zusätzlich vielfältige Entwicklungs- und Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet. Der Bodenrichtwert stellt dabei einen Orientierungswert und keine eigenständige Verkehrswertermittlung dar.

Im Erdgeschoss befinden sich eine helle, funktionsfähige Küche mit gemütlicher Essnische und Blick in den Garten, ein Wohnzimmer sowie ein separates Gäste-WC. Die vorgelagerte Terrasse schafft einen schönen Platz für sonnige Stunden im Freien.

Das Obergeschoss umfasst ein Schlafzimmer und ein Kinderzimmer. Das Schlafzimmer ist derzeit über das Badezimmer zugänglich. Diese besondere Raumaufteilung bietet im Zuge der Modernisierung interessante Möglichkeiten für eine zeitgemäße Neugestaltung.

Zusätzliches Potenzial eröffnet das Dachgeschoss, das aktuell über eine Auszugstreppe erreichbar ist. Hier könnte, vorbehaltlich der erforderlichen Genehmigungen und technischen Voraussetzungen, weiterer Wohnraum entstehen, beispielsweise ein Homeoffice, ein Atelier oder ein persönlicher Rückzugsbereich.

Auch der Keller bietet vielseitig nutzbare Flächen. Neben einer kleinen Werkstatt und dem Heizungsraum mit einem ca. 4.400 Liter fassenden Öltank stehen ein weiterer Raum mit angrenzendem Badezimmer sowie ein direkter Zugang zum Garten zur Verfügung. Ein Partyraum, ein Gartenhäuschen, ein Schuppen unterhalb der Garage und eine Einzelgarage mit zusätzlichen Stellmöglichkeiten davor ergänzen das Raumangebot.

Dach, Heizungsanlage und Elektroinstallationen wurden etwa 1990 erneuert. Die

Holzfenster stammen aus den 1980er Jahren und verfügen über keine Rollläden. Insgesamt besteht umfassender Sanierungs- und Modernisierungsbedarf. Für eine grundlegende Erneuerung sollte nach einer ersten groben Einschätzung, abhängig von Ausführung, Ausstattung und individuellen Wünschen, mit Kosten von etwa 200.000 Euro gerechnet werden. Eine verbindliche Kostenermittlung kann erst nach Prüfung durch entsprechende Fachunternehmen erfolgen.

Gerade darin liegt die besondere Chance dieses Hauses: Statt Kompromisse bei einem bereits modernisierten Objekt einzugehen, können Sie Grundriss, Materialien, Ausstattung und energetisches Konzept nach Ihren persönlichen Vorstellungen entwickeln. Mit Ideen, handwerklichem Geschick und Liebe zum Detail kann hier Schritt für Schritt ein modernes Zuhause mit Geschichte entstehen.

Der weitläufige Garten bietet Raum für Kinder, Hobbys, Gemüsebeete oder entspannte Stunden im Grünen. Gleichzeitig ermöglicht die Nähe zur Bahnlinie eine unkomplizierte Verbindung nach Fürth und Nürnberg.

Dieses Haus richtet sich an Macher mit Vision, die nicht einfach eine fertige Immobilie suchen, sondern den Wert des Grundstücks und die besondere Chance zur individuellen Gestaltung erkennen. Lassen Sie Ihrer Fantasie freien Lauf und schaffen Sie aus einem Haus mit Vergangenheit Ihr ganz persönliches Zuhause für die Zukunft.

Objektnummer: 26369003 - 90768 Fürth – Unterfürberg

Ausstattung und Details

-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

Objektnummer: 26369003 - 90768 Fürth – Unterfürberg

Alles zum Standort

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer gewachsenen Wohngegend von Fürth-Unterfürberg. 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. Der Garten bietet einen einladenden 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.

Objektnummer: 26369003 - 90768 Fürth – Unterfürberg

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26369003 - 90768 Fürth – Unterfürberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

Gustavstraße 35, 90762 Fürth
Tel.: +49 911 - 97 90 188 0
E-Mail: fuerth@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com