Fürth

VON POLL | Charmante Architektenvilla inmitten eines parkähnlichen Gartens

Objektnummer: 26369013



KAUFPREIS: 2.600.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 214 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 3153 m²

Objektnummer: 26369013 - 90768 Fürth

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

Objektnummer: 26369013 - 90768 Fürth

Auf einen Blick

Objektnummer	26369013
Wohnfläche	ca. 214 m²
Dachform	Pultdach
Zimmer	10
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1955

Kaufpreis	2.600.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 85 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26369013 - 90768 Fürth

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	20.05.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	476.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1955

Objektnummer: 26369013 - 90768 Fürth

Die Immobilie





Objektnummer: 26369013 - 90768 Fürth

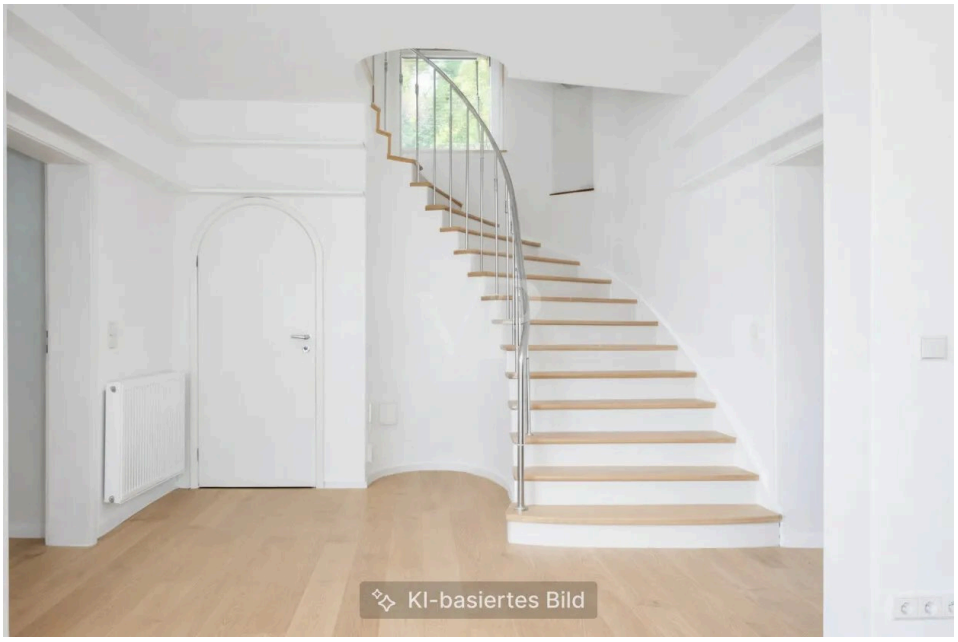
Die Immobilie





Objektnummer: 26369013 - 90768 Fürth

Die Immobilie





Objektnummer: 26369013 - 90768 Fürth

Die Immobilie





Objektnummer: 26369013 - 90768 Fürth

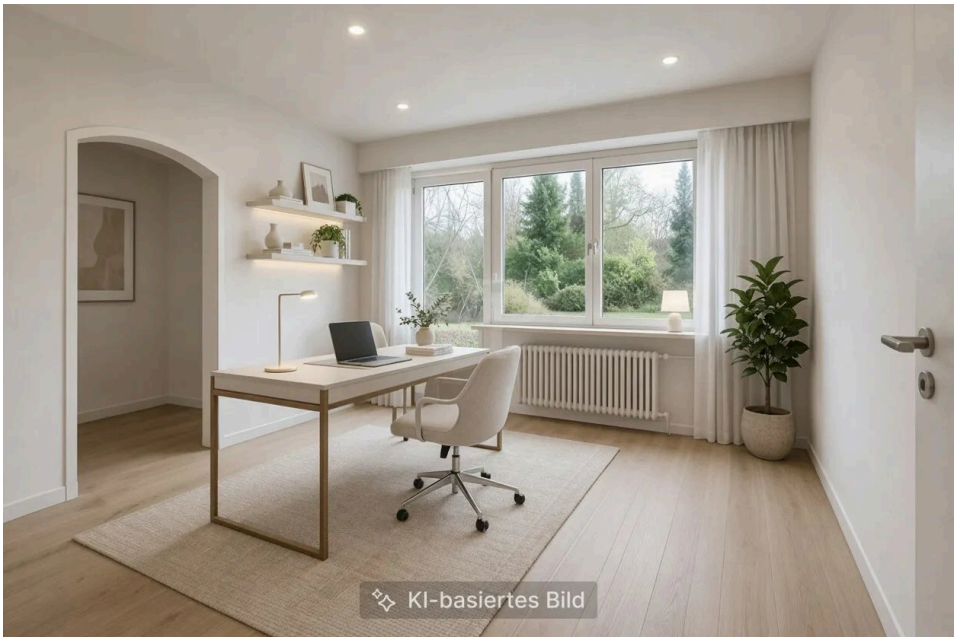
Die Immobilie





Objektnummer: 26369013 - 90768 Fürth

Die Immobilie





Objektnummer: 26369013 - 90768 Fürth

Die Immobilie





Objektnummer: 26369013 - 90768 Fürth

Die Immobilie





Objektnummer: 26369013 - 90768 Fürth

Die Immobilie





Objektnummer: 26369013 - 90768 Fürth

Die Immobilie

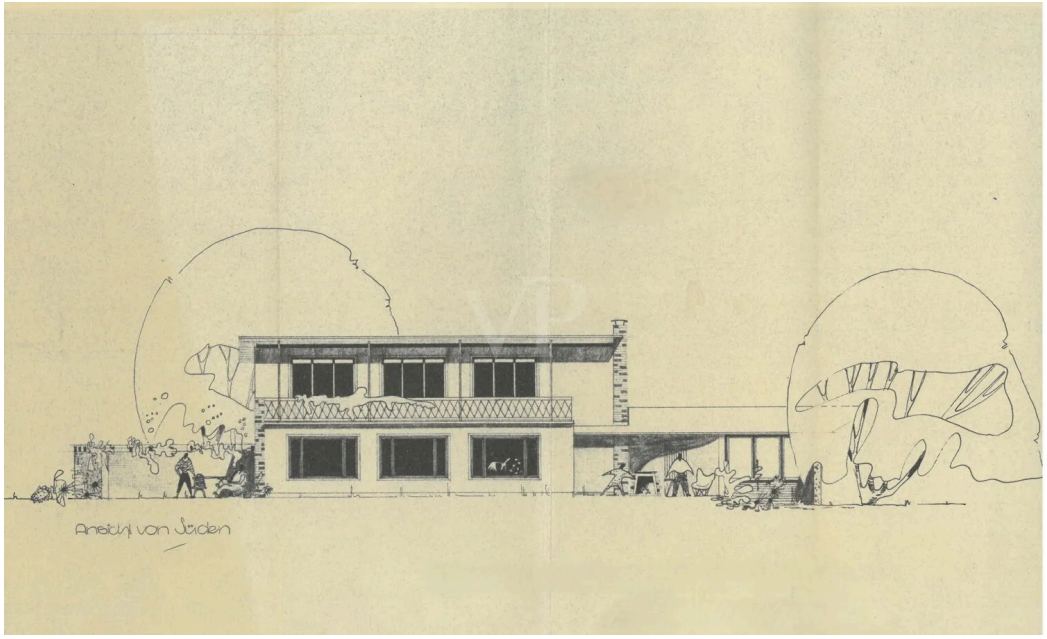




Objektnummer: 26369013 - 90768 Fürth

Die Immobilie





Objektnummer: 26369013 - 90768 Fürth

Die Immobilie





Objektnummer: 26369013 - 90768 Fürth

Die Immobilie





Objektnummer: 26369013 - 90768 Fürth

Die Immobilie





Objektnummer: 26369013 - 90768 Fürth

Die Immobilie

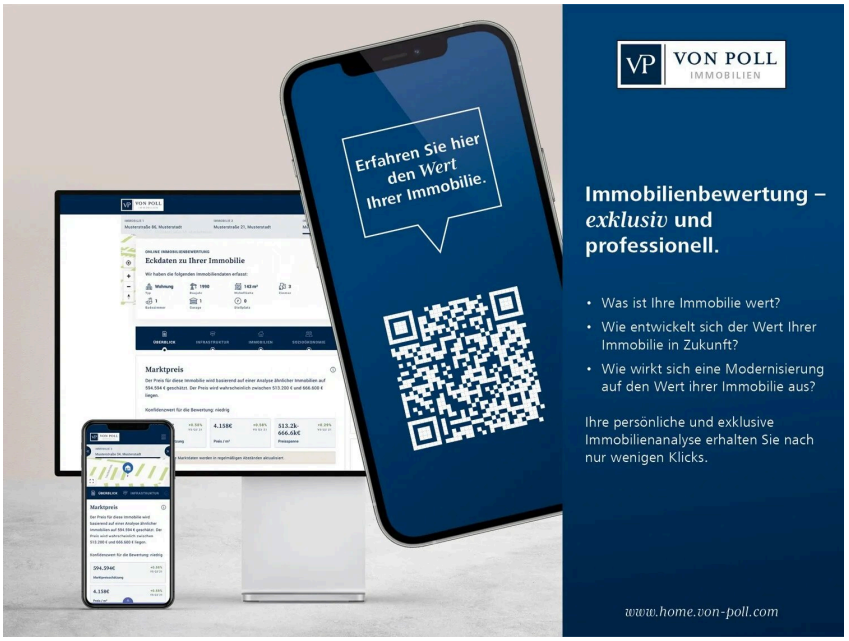




Objektnummer: 26369013 - 90768 Fürth

Die Immobilie





Objektnummer: 26369013 - 90768 Fürth

Die Immobilie



Objektnummer: 26369013 - 90768 Fürth

Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche Architektenvilla begeistert mit seltener Großzügigkeit, stilvoller Ausstrahlung und einem beeindruckenden Grundstück in exklusivem Umfeld. Auf ca. 214 m² Wohnfläche und einem weitläufigen Grundstück von ca. 3.153 m² bietet dieses Anwesen die ideale Grundlage für ein repräsentatives Zuhause mit besonderem Charakter. Die im Jahr 1955 errichtete Villa verbindet architektonische Substanz mit einem unverwechselbaren Wohngefühl und eröffnet die seltene Möglichkeit, ein stilvolles Domizil ganz nach eigenen Vorstellungen zu vollenden.

Bereits das parkähnliche Grundstück mit altem Baumbestand und der Teiche vermittelt ein Höchstmaß an Privatsphäre, Ruhe und Lebensqualität. Der von Johann Georg Schiller (Stadtgartendirektor der Stadt Fürth) architektonisch gestaltete Garten verleiht dem Anwesen eine außergewöhnliche Ausstrahlung und seinen unverwechselbaren Charakter. Eindrucksvolle Blickachsen, stilvolle Rückzugsorte im Grünen und ein harmonisch komponiertes Gartenambiente verbinden naturverbundenes Wohnen mit repräsentativer Eleganz.

Im Inneren überzeugt die Villa mit einem außergewöhnlich großzügigen Raumangebot. Insgesamt 10 Zimmer, darunter fünf Schlafzimmer, eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für anspruchsvolles Familienwohnen, großzügiges Arbeiten von zu Hause oder die stilvolle Unterbringung von Gästen. Zwei Bäder ergänzen das Raumkonzept und schaffen eine komfortable Basis für die Verwirklichung eines hochwertigen Wohnkonzepts.

Besondere Highlights sind der lichtdurchflutete Wintergarten und die beiden Kamine, die dem Haus eine unverwechselbare Wohnatmosphäre verleihen. Der Wintergarten schafft eine elegante Verbindung zwischen Wohnbereich und Garten und eröffnet ganzjährig reizvolle Ausblicke ins Grüne. Der Kamin sorgt für ein stilvolles, behagliches Ambiente und unterstreicht den wohnlichen Charakter dieser besonderen Immobilie.

Der sanierungsbedürftige Zustand eröffnet zugleich eine außergewöhnliche Chance für Käufer mit Anspruch und Vision. Die vorhandene Struktur bietet beste Voraussetzungen, um ein exklusives Zuhause mit individueller Handschrift zu schaffen. Ob elegante Wohnwelten, moderne Grundrisslösungen, hochwertige Materialien oder eine anspruchsvolle Neugestaltung des Gartens – dieses Anwesen bietet die ideale Bühne für die Realisierung eines Wohntraums auf höchstem Niveau.

Diese Villa ist weit mehr als eine Immobilie: Sie ist ein Anwesen mit Ausstrahlung, Substanz und seltenem Potenzial. Ein Ort für Menschen, die das Besondere suchen und ein Zuhause schaffen möchten, das Großzügigkeit, Stil und Lebensqualität auf eindrucksvolle Weise vereint.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung. Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von der Eleganz, der Ausstrahlung und den außergewöhnlichen Möglichkeiten dieses Anwesens begeistern.

Objektnummer: 26369013 - 90768 Fürth

Alles zum Standort

In ausgesprochen begehrter Wohnlage von Fürth-Dambach präsentiert sich dieses Haus in einem der renommiertesten und charmantesten Wohnviertel der Region. Die Umgebung ist geprägt von einer stilvollen Villengegend mit repräsentativen Anwesen, eingewachsenen Gärten und einer ruhigen, niveauvollen Nachbarschaft, die ein Höchstmaß an Wohnqualität vermittelt.

Ein besonderes Merkmal dieser Lage ist die gelungene Verbindung aus Exklusivität, Ruhe und unmittelbarer Naturnähe: Der Wald sowie der weitläufige Wiesengrund sind in nur wenigen Minuten fußläufig erreichbar und eröffnen einen außergewöhnlich hohen Freizeit- und Erholungswert. Auch die Alte Veste als geschichtsträchtiges Wahrzeichen befindet sich in angenehmer Nähe und unterstreicht den besonderen Charakter dieser Wohnlage. Ob entspannte Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder einfach wohltuende Ruhe im Grünen – dieses Umfeld bietet Lebensqualität auf höchstem Niveau.

Gleichzeitig profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur und kurzen Wegen in die Fürther Innenstadt sowie in die Metropolregion Nürnberg. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten und zahlreiche weitere Einrichtungen befinden sich in komfortabler Reichweite.

Diese Lage vereint auf besondere Weise gehobenes Wohnen in villenartigem Umfeld, historische Umgebung und die unmittelbare Nähe zur Natur – eine seltene Kombination für anspruchsvolles Wohnen.

Objektnummer: 26369013 - 90768 Fürth

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: 26369013 - 90768 Fürth

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