Fürth – Oberfürberg

VON POLL | Flexible Wohnvielfalt direkt am Kanal

Objektnummer: 26369019



KAUFPREIS: 950.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 242.52 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1012 m²

Objektnummer: 26369019 - 90768 Fürth – Oberfürberg

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

Objektnummer: 26369019 - 90768 Fürth – Oberfürberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26369019
Wohnfläche	ca. 242.52 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1978
Stellplatz	3 x Garage

Kaufpreis	950.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26369019 - 90768 Fürth – Oberfürberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	108.22 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.04.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 26369019 - 90768 Fürth – Oberfürberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26369019 - 90768 Fürth – Oberfürberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26369019 - 90768 Fürth – Oberfürberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26369019 - 90768 Fürth – Oberfürberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26369019 - 90768 Fürth – Oberfürberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26369019 - 90768 Fürth – Oberfürberg

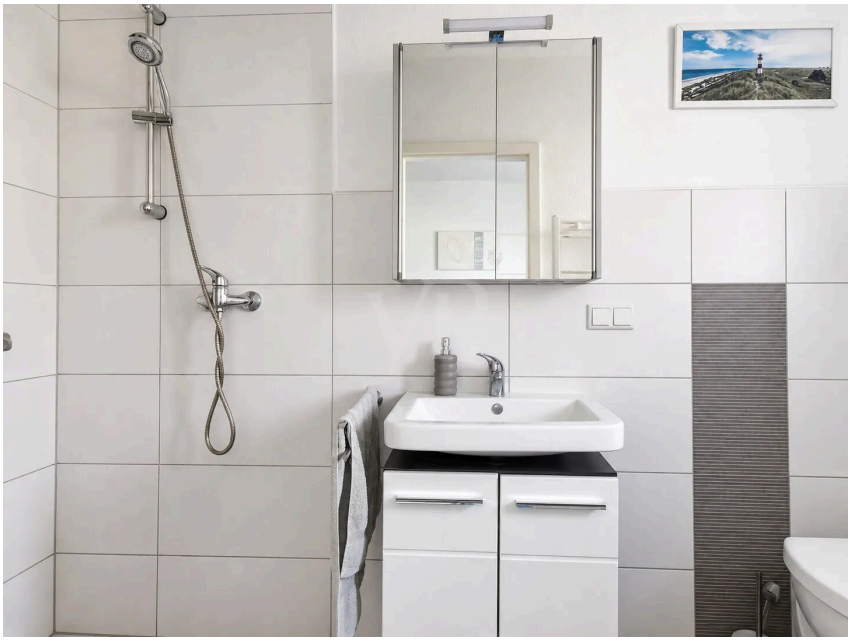
Die Immobilie





Objektnummer: 26369019 - 90768 Fürth – Oberfürberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26369019 - 90768 Fürth – Oberfürberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26369019 - 90768 Fürth – Oberfürberg

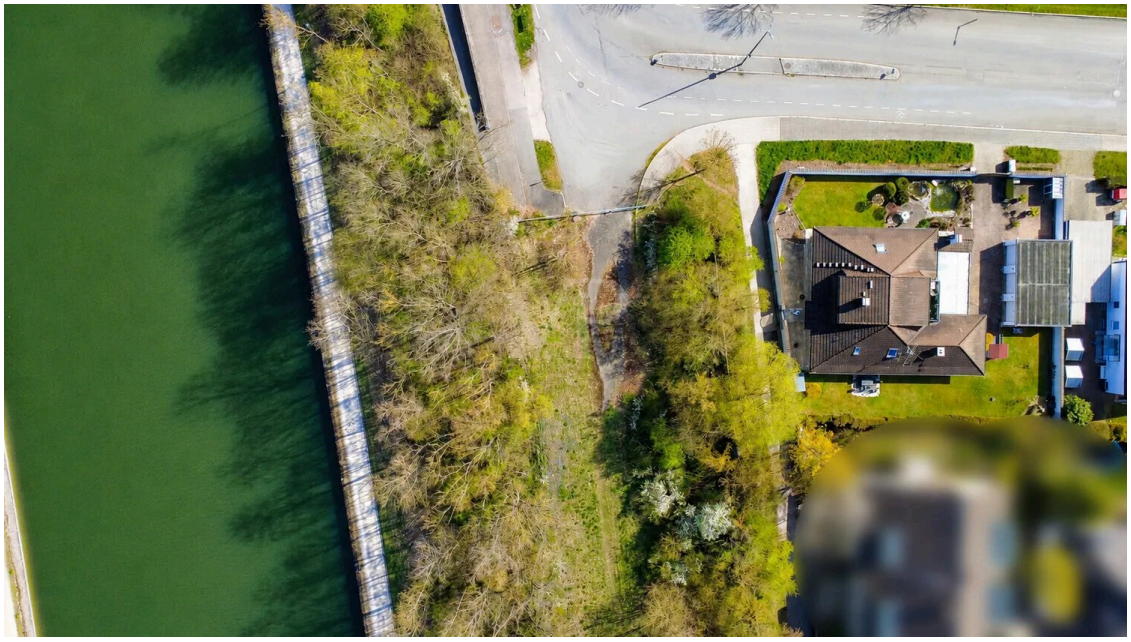
Die Immobilie





Objektnummer: 26369019 - 90768 Fürth – Oberfürberg

Die Immobilie

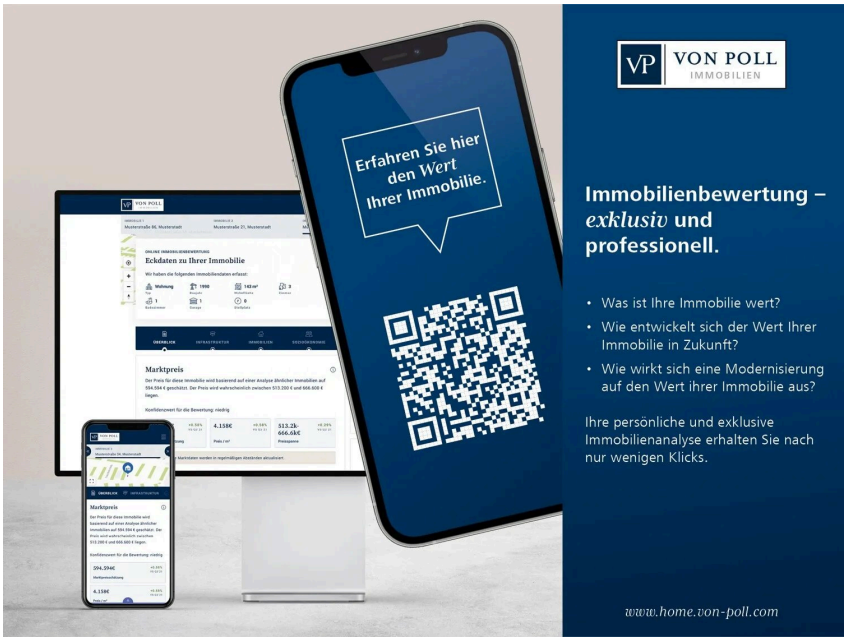




Objektnummer: 26369019 - 90768 Fürth – Oberfürberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26369019 - 90768 Fürth – Oberfürberg

Grundrisse




Flur
Gäste-WC
Duschbad
Schlafzimmer
Flur
Arbeitszimmer
Wohnzimmer
Küche
HWR
Abstellraum


Küche
Flur
Flur
Wohnzimmer
Schlafzimmer
Badezimmer


Flur
Badezimmer
Küche
Abstellraum
Flur
Flur
Schlafzimmer
Ankleide
Wohnzimmer
Esszimmer
Balkon

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: 26369019 - 90768 Fürth – Oberfürberg

Ein erster Eindruck

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

Diese gepflegte Immobilie vereint großzügiges Wohnen, solide Bausubstanz und außergewöhnlich flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Ursprünglich als Einfamilienhaus konzipiert, wird das Gebäude derzeit als Dreifamilienhaus genutzt. Die einzelnen Wohnbereiche wurden im Laufe der Jahre voneinander getrennt, jedoch nicht klassisch aufgeteilt. Dadurch eröffnet sich die Möglichkeit, die bestehende Raumstruktur mit überschaubarem Aufwand wieder an unterschiedliche Wohnkonzepte anzupassen.

Besonders attraktiv ist die Option, die beiden Wohneinheiten im Erdgeschoss wieder zu einer großzügigen Wohnung zusammenzuführen und das Gebäude künftig als Zweifamilienhaus zu nutzen. Die kleinere Erdgeschosswohnung wird zum 31.08.2026 frei. Der weitere Bereich im Erdgeschoss wird derzeit von den Eigentümern selbst bewohnt und wird nach Absprache ebenfalls freigestellt werden. Damit bestehen ideale Voraussetzungen für Eigennutzer, die großzügig im Erdgeschoss wohnen und die Wohnung im Obergeschoss weiterhin vermieten möchten.

Die Wohnung im Obergeschoss ist derzeit vermietet. Die Mieterin fühlt sich in der Immobilie sehr wohl und möchte das Mietverhältnis gerne langfristig fortführen. Dadurch bietet sich insbesondere eine interessante Kombination aus Eigennutzung und Vermietung. Ebenso eignet sich das Haus für Mehrgenerationenwohnen, das Wohnen mit erwachsenen Kindern oder Angehörigen sowie für Kapitalanleger mit Blick auf eine langfristige Vermietung.

Die Immobilie vermittelt insgesamt einen sehr gepflegten und ordentlichen Eindruck. Sie wurde von den Eigentümern fortlaufend instand gehalten und regelmäßig gepflegt. Die kontinuierlichen Maßnahmen zur Werterhaltung spiegeln sich im gesamten Erscheinungsbild wider und vermitteln bereits beim ersten Eindruck ein Gefühl von Sorgfalt, Beständigkeit und solider Substanz.

Die vielseitige Raumstruktur ermöglicht unterschiedliche Nutzungsvarianten und lässt sich flexibel an die individuellen Bedürfnisse der zukünftigen Eigentümer anpassen.

Abgerundet wird dieses besondere Immobilienangebot durch drei Garagenplätze unmittelbar an der Terrasse sowie die reizvolle Lage direkt am Kanal. Der Außenbereich bietet angenehme Möglichkeiten zum Entspannen und verleiht der Immobilie zusätzliche Wohnqualität.

Eine gepflegte Immobilie mit Charakter, großzügigem Raumangebot und vielseitigem Potenzial:
Ideal für Eigennutzer, Mehrgenerationenwohnen oder die attraktive Verbindung von Wohnen und Vermieten.

Objektnummer: 26369019 - 90768 Fürth – Oberfürberg

Ausstattung und Details

- massive Bauweise aus Kalksandsteinmauerwerk
- 2020 Neuanstrich Fassade
- Wohnhaus ohne Unterkellerung
- Walmdach mit Frankfurter Pfannen (Erneuerung des Daches im Jahr 1996)
- großflächige Fenster und Fenstertüren
- Rollläden an den Fenstern im Erdgeschoss, ausgenommen WC
- teilweise verglaste Innentüren
- Erneuerung der Fenster in Wohnung 1 im Jahr 2010
- Ölzentralheizung aus dem Jahr 2006, separat im Nebengebäude
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Stahl-Holz-Spindeltreppe vom Erdgeschoss in das Dachgeschoss
- flexible Grundrissgestaltung
- Zusammenlegung der beiden Erdgeschosswohnungen mit vergleichsweise geringem Aufwand möglich
- Badezimmer mit keramischen Wand- und Bodenfliesen
- separate WC-Bereiche
- Teilrenovierung der Bäder und des WC im Jahr 2010
- drei Einzelgaragen innen miteinander verbunden

Objektnummer: 26369019 - 90768 Fürth – Oberfürberg

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26369019 - 90768 Fürth – Oberfürberg

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: 26369019 - 90768 Fürth – Oberfürberg

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