

Fürth – Burgfarrnbach

# VON POLL | Charmante 3-Zimmer- Erdgeschosswohnung mit Gartenmitbenutzung

Objektnummer: 24369045

360°-Rundgang



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

KAUFPREIS: 340.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 102,15 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24369045 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

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

Objektnummer: 24369045 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24369045
Wohnfläche	ca. 102,15 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1960

Kaufpreis	340.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 24369045 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	276.04 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.11.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 24369045 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24369045 - 90768 Fürth – Burgfarnbach

## Die Immobilie



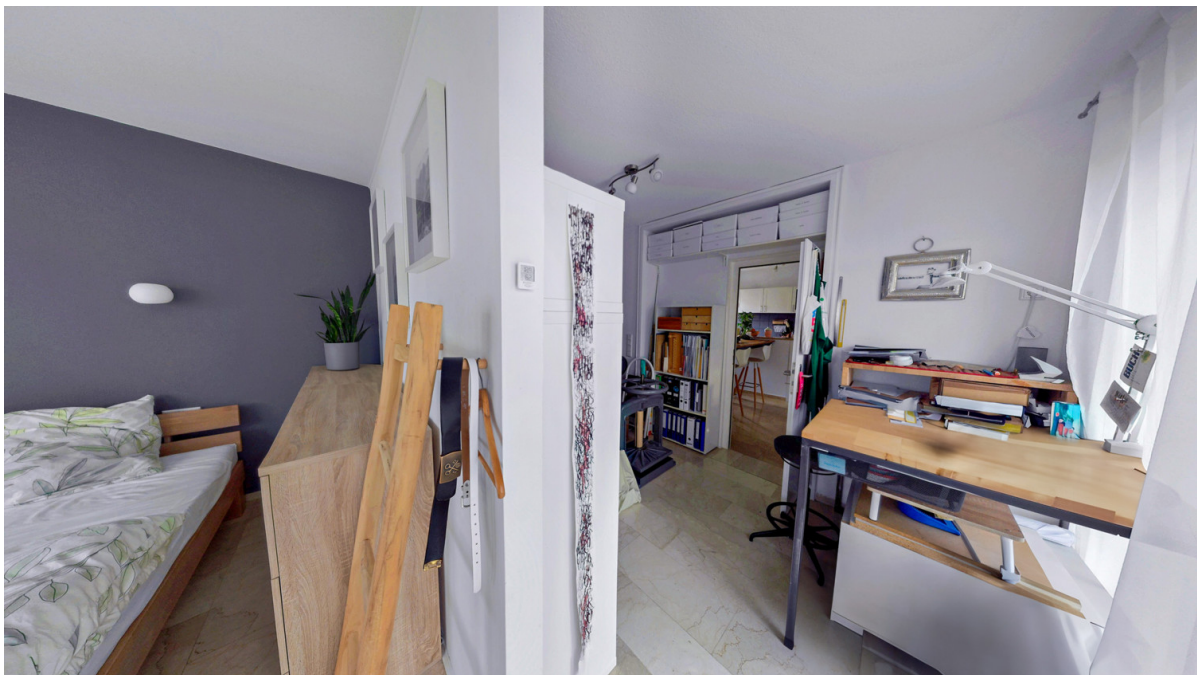
Objektnummer: 24369045 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24369045 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24369045 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24369045 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24369045 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Jürgen Maringer  
Geschäftsstelleninhaber



Sarah Eckert  
Immobilienberaterin

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)



VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 24369045 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

## Die Immobilie



**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)

Wohnfläche	Wohnfläche	Wohnfläche	Wohnfläche
110,00 m²	4.150€	110,00 m²	311,25€
110,00 m²	4.150€	110,00 m²	666,88€
110,00 m²	4.150€	110,00 m²	110,00€

Objektnummer: 24369045 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

## Grundrisse



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: 24369045 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

## Ein erster Eindruck

Diese attraktive Erdgeschosswohnung bietet Ihnen ein komfortables und angenehmes Zuhause in einer ruhigen und gepflegten Wohngegend. Auf einer großzügigen Wohnfläche erwarten Sie drei einladende Zimmer, eine helle Wohnküche und ein modernes Tageslichtbad, die zusammen ein harmonisches Wohnambiente schaffen. Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der Schwedenofen im Wohn-/Esszimmer, der an kühlen Tagen für eine wohlige und behagliche Atmosphäre sorgt. Das Hauptschlafzimmer verfügt über einen praktischen Vorraum, der sich ideal als stilvoller Ankleidebereich nutzen lässt und zusätzlichen Komfort bietet. Angrenzend an das Wohnzimmer lädt eine sonnige Süd-Terrasse zum Entspannen und Verweilen im Freien ein. Zusätzlich steht Ihnen die Möglichkeit der Gartenmitbenutzung zur Verfügung, die nahezu einer alleinigen Nutzung gleichkommt – perfekt für entspannte Stunden im Grünen oder für kleine Familienaktivitäten. Für Technikliebhaber sind teilweise moderne SmartHome-Lösungen integriert, die das Wohnen noch komfortabler gestalten. Ein Kellerraum bietet praktischen Stauraum, Parkmöglichkeiten sind zu genüge an der Straße vorhanden. Der Einzug ist nach Absprache möglich, mit einer voraussichtlichen Verfügbarkeit ab Herbst/Winter 2025. Weitere Informationen: - Anzahl Wohneinheiten im Haus: drei - monatliches Hausgeld exkl. Heizkosten: ca. 210,- € - Heizkosten: ca. 100,- €/Jahr - Abrechnung (Ab-)Wasser, Öl, Einleitungsgebühr sowie Müllabfuhr erfolgt über Personenanzahl - Rücklagenstand zum 30.09.2024: ca. 10.000,- € - es ist keine Hausverwaltung vorhanden, die Haus- und Gartenpflege erfolgt durch die Hausbewohner

Objektnummer: 24369045 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

## Ausstattung und Details

- teilw. SmartHome (z.B. Lichter über Sprachsteuerung)
  - elektr. Rollos in Schlafzimmer und Bad
  - zweifach- und dreifachverglase Fenster
  - Juramarmor und Parkettböden
  - Kamin (2019)
  - Terrasse
  - Balkonkraftwerk
  - Gartenmitbenutzung
  - Mitbenutzung Einzelgarage (ausschließlich Stauraum)
  - Kellerabteil
- Renovierungen:
- Haustür 2020
  - Terrassenfundament und -belag 2020
  - Stromleitungen teilw. 2018
  - Bad 2018
  - Fenster teilw. 2010 (Doppelverglasung), teilw. 2015 (Dreifachverglasung)
  - Dach + Dachdämmung 2010
  - Heizung (Öl) 1995

Objektnummer: 24369045 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im beliebten Fürther Stadtteil Burgfarrnbach, der für seine familienfreundliche Atmosphäre und ausgezeichnete Infrastruktur bekannt ist. Hier genießen Sie eine ruhige Wohnlage mit schneller Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen. Ein Supermarkt und weitere Einkaufsmöglichkeiten liegen nur etwa 400 Meter entfernt und sind bequem zu Fuß erreichbar. Familien profitieren von der Nähe zu Kindergärten (ca. 500 Meter) und Grundschulen (ca. 800 Meter). Weiterführende Schulen sind ebenfalls gut angebunden. Die nächste Bushaltestelle ist nur ca. 300 Meter entfernt und bietet eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie zu den umliegenden Stadtteilen. Die Autobahnauffahrten A73 und A3 sind in wenigen Minuten erreichbar, was Pendlern zusätzliche Flexibilität bietet. Umgeben von Grünflächen und nahe dem Main-Donau-Kanal bietet Burgfarrnbach hervorragende Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Diese Lage verbindet ideal die Vorzüge eines ruhigen Wohngebiets mit den Annehmlichkeiten der Stadtnähe.



Objektnummer: 24369045 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 276.04 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 24369045 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jürgen Maringer

---

Gustavstraße 35 Fürth  
E-Mail: fuerth@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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