

Fürth – Burgfarrnbach

VON POLL | Moderner Wohnkomfort, historisches Gebäude, einmalige Lage!

Número da propriedade: 25369041

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 355.000 EUR • ÁREA: ca. 91,21 m² • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

Numa vista geral

Número da propriedade	25369041
Área	ca. 91,21 m ²
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1883
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	355.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2007
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes

Número da propriedade: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás natural leve	Consumo final de energia	60.20 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	02.07.2034	Classificação energética	B
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2007

Número da propriedade: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarnbach

O imóvel



Número da propriedade: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

O imóvel



Número da propriedade: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarnbach

O imóvel



Número da propriedade: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

O imóvel



Número da propriedade: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

O imóvel



Número da propriedade: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarnbach

O imóvel



Número da propriedade: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

O imóvel



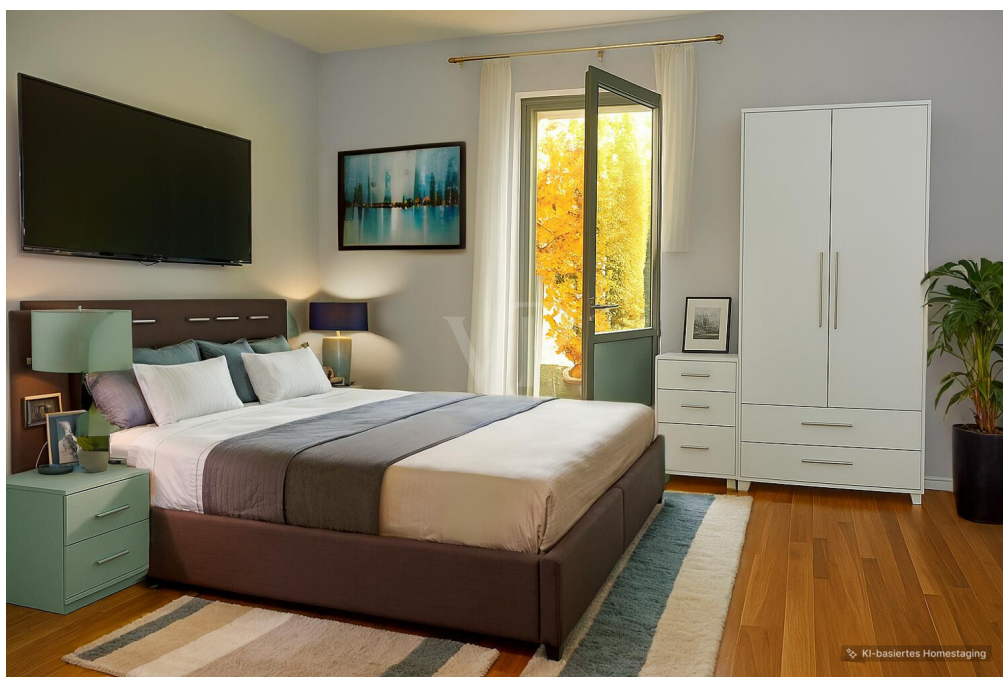
Número da propriedade: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarnbach

O imóvel



Número da propriedade: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarnbach

O imóvel



Número da propriedade: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarnbach

O imóvel



Número da propriedade: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

O imóvel



Número da propriedade: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarnbach

O imóvel



Número da propriedade: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarnbach

Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

Uma primeira impressão

Hier geht's zur 360°-Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/6VQ0>

Diese 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung vereint historischen Charme und moderne Wohnqualität auf unvergleichliche Weise. Mitten im idyllischen, historischen Schlosshof erleben Sie eine Atmosphäre, die Geschichten erzählt.

Das liebevoll sanierte Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1883 (2007 vollständig kernsaniert) strahlt einen besonderen Charakter aus, der sich in jedem Detail der Wohnung widerspiegelt. Mit einer Raumhöhe von ca. 2,80 m wirken die Zimmer großzügig und luftig, während die zweifach-isolierten Holzfenster ein warmes, einladendes Licht ins Innere lassen und jedem Raum eine besondere Stimmung verleihen.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Einbauküche, der nahtlos in die angrenzende Ost-Terrasse übergeht. Die Einbauküche (ohne Kühlschrank) ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Das geräumige Schlafzimmer bietet Platz für ein Doppelbett und einen großen Kleiderschrank, während das zweite, kompaktere Zimmer sich als Gäste-Zimmer, Homeoffice oder Kinderzimmer eignet. Die Wohnung wird derzeit als Homeoffice genutzt, was ihre vielseitige Raumgestaltung zusätzlich unterstreicht.

Ein innenliegendes Bad mit Badewanne und Doppelwaschbecken sowie ein Gäste-WC mit Dusche sorgen für Komfort und Flexibilität. Fußbodenheizung, hochwertiger Parkettboden und praktische Extras wie ein Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, Keller- und Fahrradraum sowie ein Außenstellplatz runden das perfekte Wohngefühl ab.

Die Wohnung ist bezugsfrei ab 01.01., spätestens 01.02.2026 und somit ideal für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Diese Wohnung ist ideal für alle, die das Außergewöhnliche suchen: historische Atmosphäre, großzügige Raumhöhen, durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und Freiräume auf Ost- und Süd-Terrasse in einer Lage, die Geschichten erzählt. Eine persönliche Besichtigung empfiehlt sich, um die besondere Magie dieses Objekts selbst zu spüren.

Número da propriedade: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

Detalhes do equipamento

- Gäste-WC mit Dusche
- innenliegendes Badezimmer mit Doppelwaschbecken und Badewanne
- Parkettboden
- Fußbodenheizung
- offene Wohnküche
- 2-fach isolierte Rundbogen-Holzfenster
- zwei Terrassen (Süd- und Ostseite mit insgesamt 11 m²)
- ein Außenstellplatz
- ein Kellerraum auf gleicher Ebene
- Rücklagenstand zum 31.12.2024: Gesamt-WEG € 74.400,-, Wohneinheit € 7.580,- €

Número da propriedade: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

Tudo sobre a localização

Burgfarrnbach liegt im grünen Nordwesten von Fürth und vereint ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer perfekten Anbindung an die Stadt. Der idyllische Schloßhof besticht durch charmante historische Gebäude, kleine Gassen und ein besonderes Wohngefühl, das Ruhe und Geborgenheit vermittelt.

Die Umgebung bietet alles, was das Leben angenehm macht: Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar. Für Freizeit und Erholung sorgen Rad- und Wanderwege entlang der Pegnitz, weitläufige Grünflächen sowie Spielplätze und Sportvereine für Groß und Klein.

Mit der Nähe zur B8, A73 und der S-Bahn sind sowohl Nürnberg als auch Erlangen schnell erreichbar – ideal für Berufspendler, Familien und alle, die naturnah wohnen möchten, ohne auf städtische Vorteile zu verzichten.

Número da propriedade: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.7.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 60.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Número da propriedade: 25369041 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com