

Fürth

# Komplett renoviert - Historisches Juwel trifft modernsten Wohnkomfort

Objektnummer: 25369024



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

KAUFPREIS: 1.900.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 481,35 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 770 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25369024 - 90766 Fürth

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

Objektnummer: 25369024 - 90766 Fürth

## Auf einen Blick

|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| Objektnummer | 25369024                   |
| Wohnfläche   | ca. 481,35 m <sup>2</sup>  |
| Dachform     | Satteldach                 |
| Zimmer       | 11                         |
| Schlafzimmer | 6                          |
| Badezimmer   | 3                          |
| Baujahr      | 1800                       |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 3 x<br>Andere |

|                               |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 1.900.000 EUR                                                                         |
| Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 2,38 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2025                                                                                  |
| Zustand der<br>Immobilie      | vollständig renoviert                                                                 |
| Bauweise                      | Massiv                                                                                |
| Nutzfläche                    | ca. 237 m <sup>2</sup>                                                                |
| Ausstattung                   | Terrasse, Gäste-WC,<br>Schwimmbad,<br>Sauna, Kamin,<br>Einbauküche                    |

Objektnummer: 25369024 - 90766 Fürth

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                   |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht   | Endenergieverbrauch         | 38.13 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 08.07.2035      | Energie-Effizienzklasse     | A                 |
| Befuerung                  | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 1800              |

Objektnummer: 25369024 - 90766 Fürth

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369024 - 90766 Fürth

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369024 - 90766 Fürth

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369024 - 90766 Fürth

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369024 - 90766 Fürth

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369024 - 90766 Fürth

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369024 - 90766 Fürth

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369024 - 90766 Fürth

## 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: 25369024 - 90766 Fürth

## Ein erster Eindruck

Willkommen in einem denkmalgeschützten Anwesen, das Geschichte atmet und gleichzeitig höchsten Wohnansprüchen gerecht wird. Dieser in den letzten acht Jahren komplett und aufwendig modernisierte, vierseitig geschlossene Hof verbindet denkmalgeschützte Architektur mit zeitgemäßem, luxuriösem Wohnkomfort. Er liegt in ruhiger, aber zentraler Lage am Stadtrand von Fürth.

Schon beim Betreten wird deutlich, dass hier mit großer Sorgfalt, Fachkenntnis und Liebe zum Detail gearbeitet wurde. Jedes Bauteil erzählt seine eigene Geschichte und fügt sich dennoch harmonisch in das moderne Wohnkonzept ein.

Im Folgenden erhalten Sie einen kurzen Überblick über die einzelnen Gebäudeteile und ihre Highlights.

### Wohnhaus:

Im ehemaligen Kuhstall im Erdgeschoss entstand ein großzügiger moderner Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Herzstück ist ein offener Kamin, um den sich der gesamte Wohnbereich gruppiert. Ein besonderes Highlight ist der stilvoll inszenierte Brunnen mit Glasabdeckung im Wohnzimmer. Dieser Raum bildet zugleich das zentrale Verbindungselement im Erdgeschoss und bietet direkten Zugang zur angebundenen Scheune sowie zum aktuell genutzten Gästetrakt an der angrenzenden Hofseite. Der Gästebereich verfügt über ein Gäste-WC, ein großzügiges Bad mit freistehender Badewanne und ebenerdiger Dusche sowie ein weiteres Zimmer mit zweiter Küche, die sich auch ideal als Vorbereitungsküche nutzen lässt.

Im Obergeschoss erstreckt sich der private Wohnbereich, der in einen Eltern- und einen Kindertrakt gegliedert ist. Hinzu kommt ein weiteres großzügiges Zimmer mit Kamin, das flexibel als Arbeits-, Gäste- oder Schlafzimmer genutzt werden kann.

Der ehemalige Festsaal im vorderen Gebäudetrakt wurde in mehrere großzügige Räume unterteilt. Es entstanden ein Spielzimmer, eine Ankleide und ein Kinderzimmer.

Der rückwärtige Bereich ist den Eltern vorbehalten und bietet ein Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie mehrere Ankleidebereiche. Angrenzend befindet sich der Wellnessbereich mit großer Sauna, Infrarotkabine und offener Dusche. Ein weiterer Raum mit Zugang ins Freie eignet sich ideal als Fitness- oder Ruheraum.

Im ausgebauten Dachgeschoss befinden sich zwei liebevoll gestaltete Gästezimmer, die jeweils mit einer Klimaanlage ausgestattet sind.

### Scheune:

Hier erwartet Sie ein architektonisches Highlight, das insbesondere Liebhaber klassischer Automobile begeistern wird. Die Sandsteinscheune aus dem wird aktuell hochwertig ausgebaut, die Fertigstellung ist für Anfang August geplant. Es entsteht ein großzügiger Schlafbereich mit Bad und Ankleide, der vom Wohnhaus aus direkt zugänglich ist. Eine raumhohe Glasfront trennt den Schlafbereich vom ursprünglichen Scheunenraum, der derzeit als Garage genutzt wird, und ermöglicht einen Blick in diesen. So genießen Sie – ob von der freistehenden Badewanne oder direkt vom Bett – den Ausblick auf Ihre Fahrzeuge.

Zusätzlich bietet der ehemalige Heuboden mit rund 130 m<sup>2</sup> genügend Abstellfläche.

#### Innenhof & Garten:

Besonders eindrucksvoll ist der historische Freisitz an der Hofeinfahrt. Der liebevoll neu gestaltete Innenhof bietet eine kleinen Werkstatt einen beheizten Außenpool mit Überdachung sowie zwei einladende Terrassen und ist somit perfekt für entspannte Stunden im Freien mit Familie und Freunden. Eine automatische Gartenbewässerung ist selbstverständlich vorhanden. Ein kleines Nebengebäude dient als Gartenhäuschen und Holzlager.

Im hinteren Bereich des Grundstücks – hinter der Scheune – bietet sich Platz für einen Spielplatz und einen Obstgarten.

#### Modernisierungen:

Zwischen 2018 und August 2025 wurde und wird das gesamte Anwesen umfassend und hochwertig vollumfänglich modernisiert. Alle Dächer wurden neu eingedeckt. Moderne Heizsysteme, die komplette Erneuerung der Strom- und Wasserleitungen sowie fast aller Fenster und sämtlicher Böden und Wandoberflächen unterstreichen den außergewöhnlich hohen Standard. Eine besonders aufwändige Dämmung der Wände und Dächer ergänzt das energetisch durchdachte Gesamtkonzept und macht das Ensemble nicht nur hochwertig und modern, sondern auch nachhaltig effizient.

#### Technische Informationen/Energieverbrauch:

Trotz einer Wohnfläche von über 500 m<sup>2</sup> überzeugt das Anwesen mit einem hervorragend durchdachten Energiekonzept, das höchsten Komfort mit außerordentlicher Effizienz verbindet. Eine zentrale Heizungsanlage neben einigen Klimaanlage sorgen ganzjährig für ein angenehmes Raumklima. Besonders hervorzuheben ist die leistungsstarke Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher, die nicht nur zur Eigenstromversorgung beiträgt, sondern auch die Betriebskosten deutlich senkt und das Objekt in energetischer Hinsicht auf ein zukunftssicheres Niveau hebt. Die monatlichen Betriebskosten für Strom, Heizung und Wasser liegen bei lediglich ca.

300 € und sind damit in dieser Größenordnung außergewöhnlich gering. Der informativ erstellte Energieausweis weist einen Endenergieverbrauch von nur 38,13 kWh/(m² a) aus, was der hervorragenden Energieeffizienzklasse A entspricht. Damit verbindet das Anwesen historische Bausubstanz mit moderner Technik und nachhaltiger Wirtschaftlichkeit – eine Kombination, die auf dem Markt selten zu finden ist.

#### Fazit:

Ob als großzügiges Familiendomizil, stilvolles Mehrgenerationenhaus oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten – dieses Anwesen ist eine wahre Rarität. Die gelungene Verbindung von Geschichte, Komfort, Ausstattung und energetischer Effizienz macht es zu einem Zuhause mit Charakter, Seele und hoher Lebensqualität, das sich deutlich vom Gewöhnlichen abhebt.

Objektnummer: 25369024 - 90766 Fürth

## Ausstattung und Details

- zwei offene Küchen
- Klimaanlage in drei Räumen
- drei Kamine im Haus
- beheizter Außenpool mit Überdachung und Gartendusche
- weiteres Ausbaupotenzial im Oberbereich der Scheune
- Möglichkeit einer Einliegerwohnung oder Schaffung eines Mehrgenerationenhauses
- zwei Gartenbereiche
- zwei Einfahrten

Objektnummer: 25369024 - 90766 Fürth

## Alles zum Standort

Die Immobilie liegt in einem gewachsenen Wohngebiet im westlichen Stadtbereich von Fürth – ruhig, familienfreundlich und sehr gut angebunden. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im nahen Umfeld: Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen sowie ärztliche Versorgung sind bequem erreichbar.

Der Rhein-Main-Donau-Kanal ist nur wenige Gehminuten entfernt und lädt zu erholsamen Spaziergängen, Radtouren oder Joggingrunden ein. Auch Kino, Sportvereine und vielfältige Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe.

U- und S-Bahn erreichen Sie bequem mit dem Bus. Der Fürther Hauptbahnhof sowie Nürnberg, Erlangen und der Flughafen sind durch die gute Anbindung an die A73, die Südwesttangente und den Frankenschnellweg schnell erreichbar.

Fürth bietet hohe Lebensqualität inmitten der Metropolregion – mit Tradition, Kultur und starker Wirtschaft.

Objektnummer: 25369024 - 90766 Fürth

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 38.13 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1800.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25369024 - 90766 Fürth

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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