

Fürth – Ronhof

VON POLL | Gestalten Sie alles nach Ihren Vorstellungen - tolles Reihenmittelhaus in ansprechender Lage

Objektnummer: 23369051



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 419.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 245 m²

Objektnummer: 23369051 - 90765 Fürth – Ronhof

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

Objektnummer: 23369051 - 90765 Fürth – Ronhof

Auf einen Blick

Objektnummer	23369051	Kaufpreis	419.000 EUR
Wohnfläche	ca. 120 m ²	Haustyp	Reihenmittel
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	gepflegt
Zimmer	4	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 0 m ²
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1969		
Stellplatz	1 x Garage, 1 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 23369051 - 90765 Fürth – Ronhof

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	129.85 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	30.10.2033	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23369051 - 90765 Fürth – Ronhof

Die Immobilie



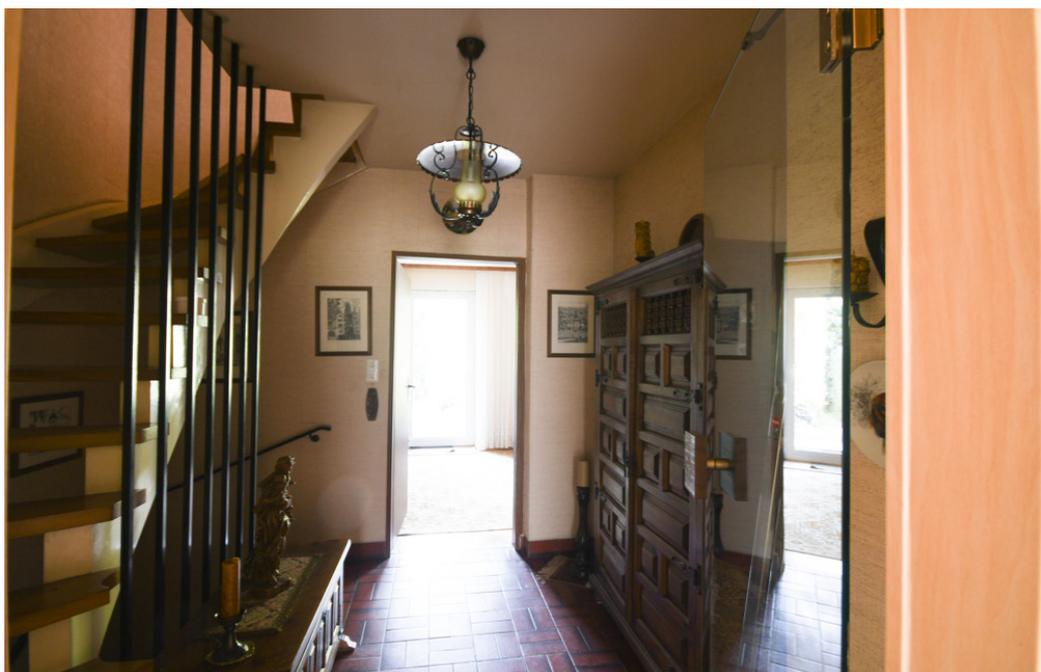
Objektnummer: 23369051 - 90765 Fürth – Ronhof

Die Immobilie



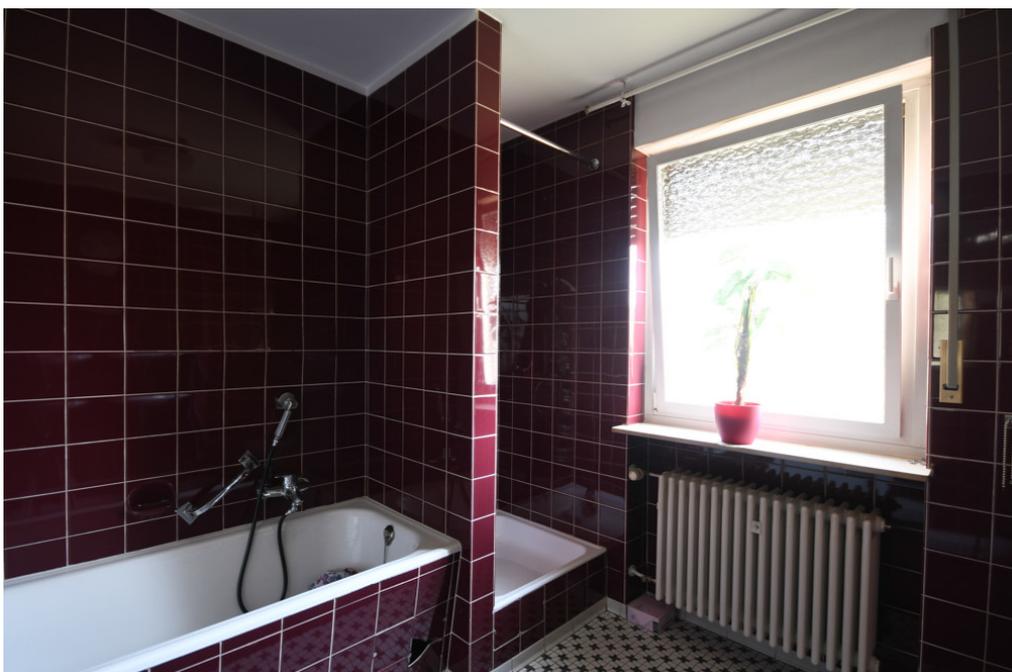
Objektnummer: 23369051 - 90765 Fürth – Ronhof

Die Immobilie



Objektnummer: 23369051 - 90765 Fürth – Ronhof

Die Immobilie



Objektnummer: 23369051 - 90765 Fürth – Ronhof

Die Immobilie



Objektnummer: 23369051 - 90765 Fürth – Ronhof

Die Immobilie



Objektnummer: 23369051 - 90765 Fürth – Ronhof

Die Immobilie



Objektnummer: 23369051 - 90765 Fürth – Ronhof

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

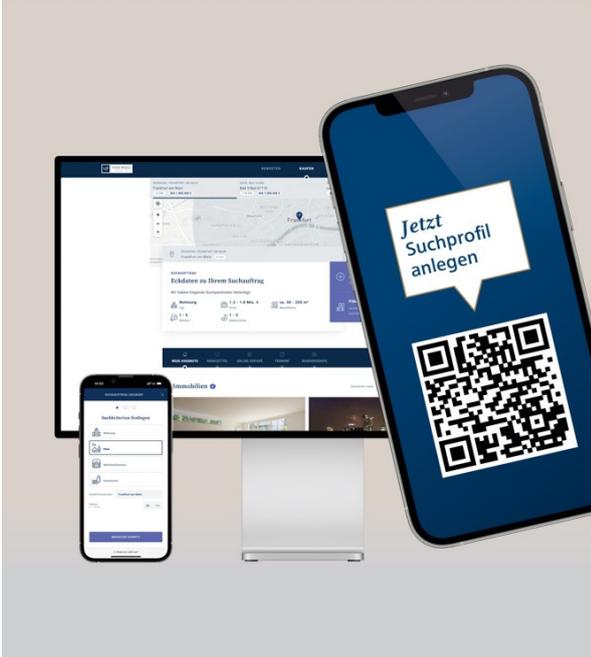
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.home.von-poll.com

Objektnummer: 23369051 - 90765 Fürth – Ronhof

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Jürgen Maringer - Geschäftsstelleninhaber
Aylin Tutic - 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.

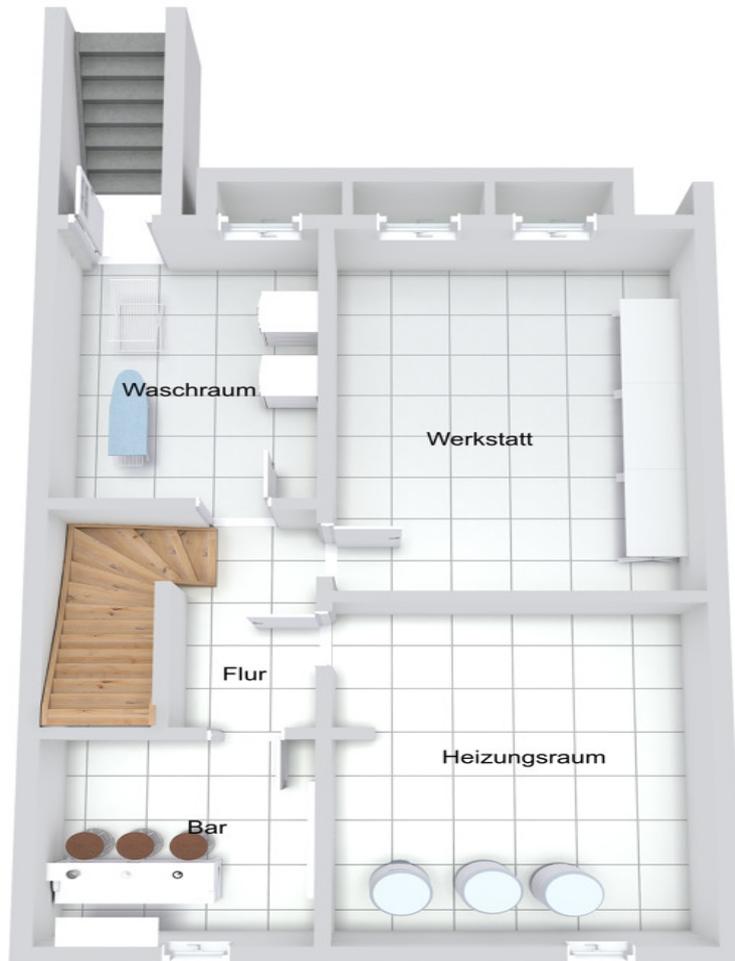
www.von-poll.com/fuerth

Objektnummer: 23369051 - 90765 Fürth – Ronhof

Grundrisse









Bodenraum

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: 23369051 - 90765 Fürth – Ronhof

Ein erster Eindruck

Hier gelangen Sie zur 360° Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/KTbp> Wir freuen uns, Ihnen dieses gepflegte Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1969 mit einer Wohnfläche von ca. 120 m² vorstellen zu dürfen. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in den geräumigen Flur, der Ihnen eine optimale Raumverteilung bietet. Die Küche, ausgestattet mit allen notwendigen Geräten, lädt zum Kochen und Verweilen ein. Das Wohnzimmer ist lichtdurchflutet und bietet ausreichend Platz für eine individuelle Gestaltung. Die harmonische Atmosphäre wird durch den Zugang zur Terrasse noch verstärkt. Der gepflegte Garten ist ein weiteres Highlight dieser Immobilie. Hier finden Sie Ihre persönliche Ruheoase und können die Natur in vollen Zügen genießen. Im oberen Stockwerk befinden sich die drei Schlafzimmer, die Ihnen ausreichend Rückzugsmöglichkeiten bieten. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Der Dachboden bietet zusätzliches Ausbaupotenzial und kann nach Ihren individuellen Vorstellungen gestaltet werden. Hier können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen und den Raum nach Ihren Bedürfnissen nutzen. Ein weiterer Vorteil dieser Immobilie ist der Garagenzugang im Garten. Hier haben Sie ausreichend Platz für Ihr Fahrzeug und können es jederzeit schnell und bequem erreichen. Die Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen. Die Ausstattungsqualität kann als normal bezeichnet werden, was Ihnen die Möglichkeit gibt, die Immobilie nach Ihren Wünschen zu modernisieren und zu individualisieren. Diese Immobilie bietet Ihnen ein ansprechendes Gesamtpaket: eine großzügige Wohnfläche, eine gepflegte Ausstattung, ein toller Garten und Garagenzugang. Bei Interesse vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem Angebot. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 23369051 - 90765 Fürth – Ronhof

Alles zum Standort

Willkommen in Ronhof, ein charmanten Fürther Stadtteil, der sich durch ihre idyllische Lage und gleichzeitig gute Anbindung auszeichnet. Der Stadtteil sind bei Familien, Pendlern und Naturliebhabern gleichermaßen beliebt und bietet eine einzigartige Kombination aus Ruhe, Natur und städtischem Komfort. Naturnahe Idylle: Der Stadtteile besticht durch eine naturnahe Umgebung und ist umgeben von weitläufigen Grünflächen, Wäldern und Parks. Dies schafft eine ruhige Atmosphäre und bietet den Bewohnern zahlreiche Möglichkeiten für erholsame Spaziergänge und Radtouren. Die Nähe zum Pegnitztal lädt zu Outdoor-Aktivitäten ein. Ausgezeichnete Infrastruktur: Ronhof verfügt über eine hervorragende Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Restaurants, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz erleichtert die Erreichbarkeit der Fürther Innenstadt sowie der Nachbarstädte und macht das tägliche Pendeln besonders bequem. Kulturelle Vielfalt und Gemeinsinn: In beiden Stadtteilen finden die Bewohner Nahversorger, gemütliche Cafés und Veranstaltungen. Die Nachbarschaft ist für ihre Freundlichkeit und Hilfsbereitschaft bekannt, was ein harmonisches Zusammenleben fördert. Bildung und Freizeit: Beide Stadtteile sind reich an Bildungseinrichtungen, die eine optimale Ausbildung der Kinder gewährleisten. Die Nähe zu Freizeiteinrichtungen wie Sportvereinen und Spielplätzen bietet Kindern und Jugendlichen zahlreiche Möglichkeiten, ihre Freizeit aktiv zu gestalten. Zukunftssicherheit und Wertsteigerung: Sowohl Stadeln als auch Ronhof gelten als aufstrebende Wohngegenden, in der sich Immobilien als langfristige Investition besonders lohnen. Die nachhaltige Entwicklung der Stadtteile und die stetig steigende Nachfrage nach Immobilien machen Stadeln und Ronhof zu einer attraktiven Wahl für Immobilienkäufer, die nicht nur ein Zuhause suchen, sondern auch in die Zukunft investieren möchten. Insgesamt bieten die beiden Stadtteile in Fürth eine ideale Kombination aus Naturnähe, städtischer Anbindung und einer lebendigen Gemeinschaft. Diese Wohngegend ist nicht nur ein Ort zum Leben, sondern auch ein Ort, an dem man sich zuhause fühlen kann.

Objektnummer: 23369051 - 90765 Fürth – Ronhof

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.10.2033. Endenergiebedarf beträgt 129.85 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 23369051 - 90765 Fürth – Ronhof

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