

Fürth – Zentrum

VON POLL | Exquisites Wohnjuwel mit einzigartigem Raumgefühl

Objektnummer: 23369055



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 575.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 148 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 23369055 - 90762 Fürth – Zentrum

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

Objektnummer: 23369055 - 90762 Fürth – Zentrum

Auf einen Blick

Objektnummer	23369055
Wohnfläche	ca. 148 m²
Dachform	Mansarddach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	4
Zimmer	3
Schlafzimmer	2.5
Badezimmer	1
Baujahr	1906

Kaufpreis	575.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Kamin, Balkon

Objektnummer: 23369055 - 90762 Fürth – Zentrum

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23369055 - 90762 Fürth – Zentrum

Die Immobilie



Objektnummer: 23369055 - 90762 Fürth – Zentrum

Die Immobilie



Objektnummer: 23369055 - 90762 Fürth – Zentrum

Die Immobilie



Objektnummer: 23369055 - 90762 Fürth – Zentrum

Die Immobilie



Objektnummer: 23369055 - 90762 Fürth – Zentrum

Die Immobilie



Objektnummer: 23369055 - 90762 Fürth – Zentrum

Die Immobilie



Objektnummer: 23369055 - 90762 Fürth – Zentrum

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN





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



Erfahren Sie hier
den Wert
Ihrer Immobilie.

**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: 23369055 - 90762 Fürth – Zentrum

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 23369055 - 90762 Fürth – Zentrum

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: 23369055 - 90762 Fürth – Zentrum

Ein erster Eindruck

Diese exklusive Maisonette-Wohnung, die sich in einem denkmalgeschützten Gebäude aus dem Jahr 1906 befindet, wurde im Jahr 2021 umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem zeitgemäßen Zustand. Die Immobilie zeichnet sich durch ihre hochwertige Ausstattung und ihre einzigartigen gestalterischen Elemente aus. Auf einer Wohnfläche von ca. 148 m² bietet die Wohnung großzügige und offene Wohnbereiche. Der Grundriss ist äußerst durchdacht und ermöglicht ein Wohnen auf zwei Ebenen. Das Herzstück der Wohnung ist der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit Kamin, der zum Entspannen einlädt. Große Fensterfronten schaffen eine helle Atmosphäre und bieten einen malerischen Blick auf die Umgebung. Die offene Küche ist mit hochwertigen Einbaugeräten ausgestattet. Die Wohnung verfügt über zwei geräumige Schlafzimmer und ein zusätzliches halbes Zimmer, das sich ideal als Ankleide eignet. Das Badezimmer ist modern gestaltet und bietet eine Badewanne, eine separate Dusche und 2 Fenster. Ein weiteres Highlight ist der Balkon, auf dem man die warmen Sommerabende genießen kann. Die Wohnung wird über eine Zentralheizung beheizt. Diese Immobilie bietet eine einzigartige Möglichkeit, das luxuriöse und dennoch gemütliche Wohnen in einem denkmalgeschützten Haus zu erleben. Der moderne Zustand, die gehobene Ausstattungsqualität und die durchdachte Raumaufteilung machen dieses Objekt zu einem wahren Juwel. Trotz Stadtlage haben Sie viel Ruhe in dieser Wohnung. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser exklusiven Maisonette-Wohnung!

Objektnummer: 23369055 - 90762 Fürth – Zentrum

Ausstattung und Details

- Parkettboden
- Keramikarbeitsplatte in der Küche
- Kamin
- Kellerraum
- 2 Abstellräume außerhalb der Wohnung
- Hauswirtschaftsraum in der Wohnung

Objektnummer: 23369055 - 90762 Fürth – Zentrum

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer begehrten Lage und bietet eine hervorragende Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel. In nur fünf Gehminuten erreichen Sie die nahe gelegenen Pegnitz und den wunderschönen Stadtpark. Hier können Sie in einer ruhigen und grünen Lage spazieren gehen und sich erholen. Die Umgebung ist geprägt von einer ansprechenden Mischung aus Grünflächen und urbanem Charme. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar. Die hervorragende Infrastruktur bietet Ihnen eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die nächste Bushaltestelle ist nur knapp 5 Gehminuten entfernt. Die U-Bahn, sowie auch die Autobahnauffahrt zum Frankenschnellweg erreichen Sie in ca. 400 Metern.

Objektnummer: 23369055 - 90762 Fürth – Zentrum

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 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: 23369055 - 90762 Fürth – Zentrum

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