

Fürth

# VON POLL | Modernes Wohngefühl mit sonniger Terrasse und edler Ausstattung

Objektnummer: 26369016



**KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 82,63 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26369016 - 90766 Fürth**

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

**Objektnummer: 26369016 - 90766 Fürth**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26369016</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>499.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 82,63 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnung</b>	<b>Terrassen</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 80 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>2021</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Tiefgarage, 20000 EUR (Verkauf)</b>		

Objektnummer: 26369016 - 90766 Fürth

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>BEDARF</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Erdgas schwer</b>	Endenergiebedarf	<b>24.90 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>12.01.2032</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>A+</b>
		Baujahr laut Energieausweis	<b>2021</b>

Objektnummer: 26369016 - 90766 Fürth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369016 - 90766 Fürth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369016 - 90766 Fürth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369016 - 90766 Fürth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369016 - 90766 Fürth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369016 - 90766 Fürth

## Die Immobilie



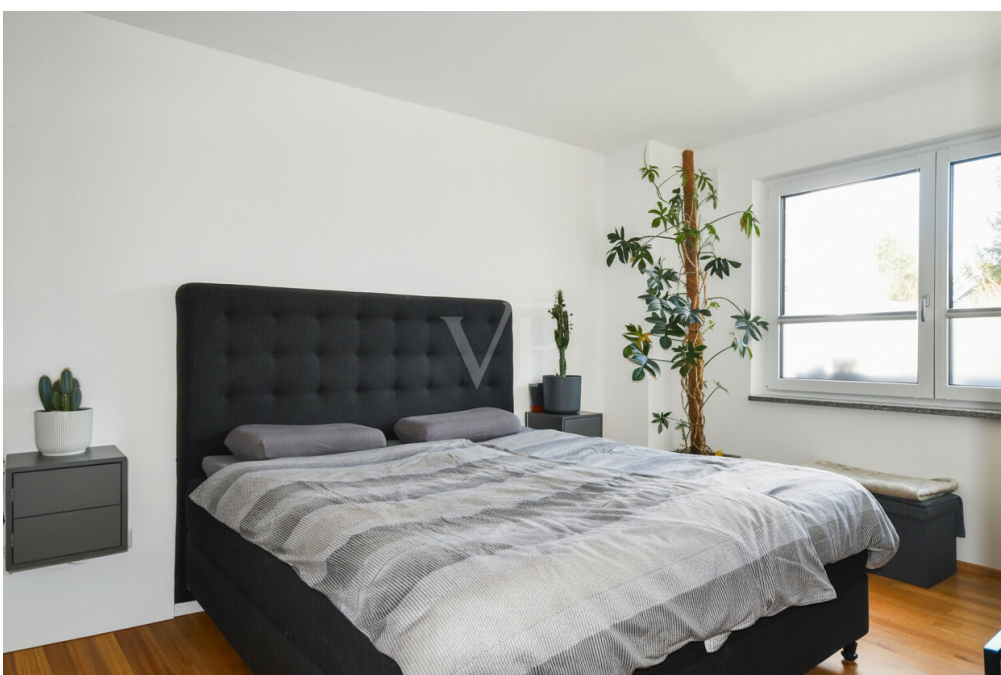
Objektnummer: 26369016 - 90766 Fürth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369016 - 90766 Fürth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369016 - 90766 Fürth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369016 - 90766 Fürth

## Die Immobilie



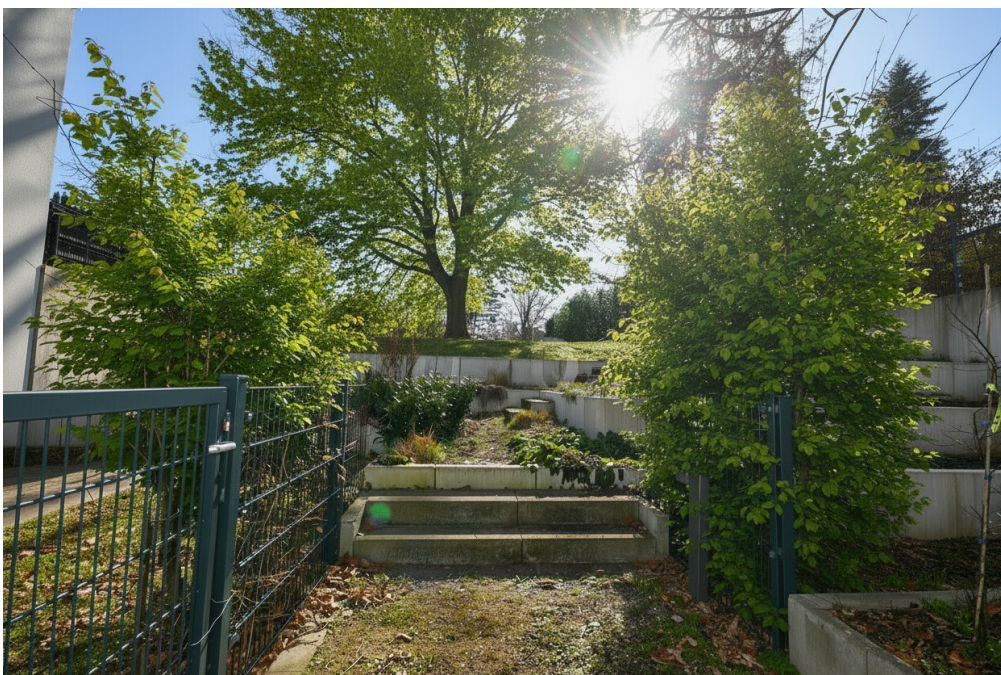
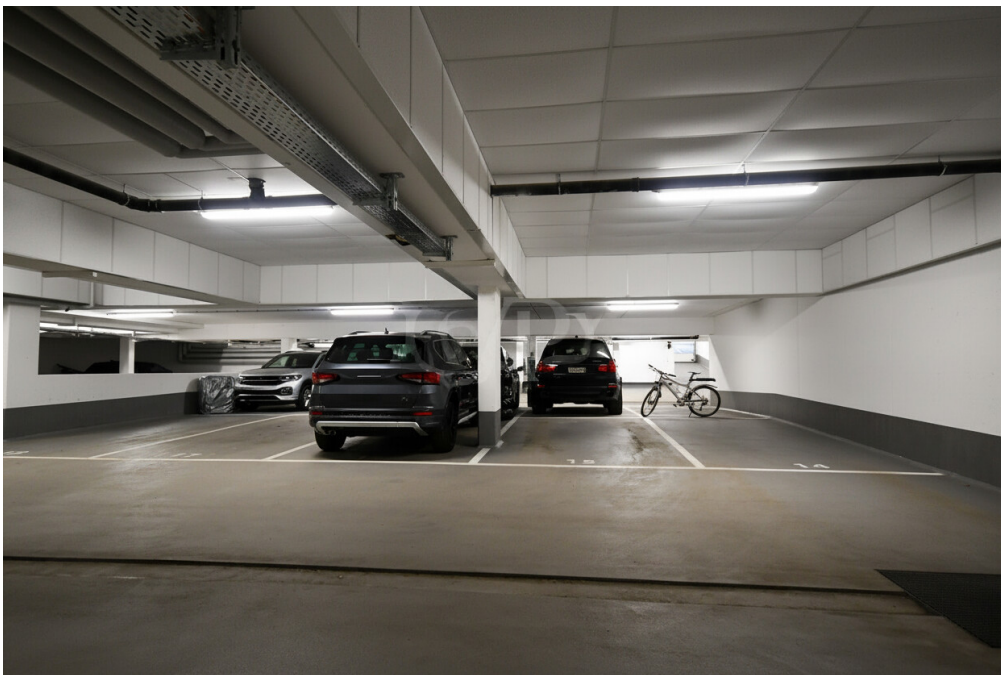
Objektnummer: 26369016 - 90766 Fürth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369016 - 90766 Fürth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369016 - 90766 Fürth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369016 - 90766 Fürth

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Sandra Maringer &  
Jürgen Maringer  
Geschäftsstellenleiter

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)

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
**Ihre** Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.



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

Objektnummer: 26369016 - 90766 Fürth

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

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

Objektnummer: 26369016 - 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: 26369016 - 90766 Fürth**

## Ein erster Eindruck

Diese neuwertige Terrassenwohnung vereint modernes Wohnen, stilvolle Eleganz und ein Zuhausegefühl, das vom ersten Moment an begeistert.

Auf rund 83 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein harmonisch gestaltetes Wohnambiente für Menschen mit Sinn für Qualität, Komfort und Ästhetik. Das im Jahr 2021 von der Schultheiß Projektentwicklung errichtete Objekt erfüllt moderne bauliche und energetische Standards und bietet zeitgemäßen Wohnkomfort auf hohem Niveau.

Mit insgesamt drei Zimmern, darunter zwei gut geschnittene Schlafzimmer, eignet sich die Wohnung ideal für Paare, kleine Familien oder Berufstätige mit dem Wunsch nach einem separaten Arbeitsbereich. Der offen gestaltete Grundriss verleiht den Räumen eine angenehme Großzügigkeit und schafft in Verbindung mit dem durchdachten Tageslichtkonzept ein helles, einladendes Wohngefühl.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist das grüne Refugium direkt vor der Terrassentür: Die ca. 16 m<sup>2</sup> große Südterrasse lädt dazu ein, sonnige Stunden in privater Atmosphäre zu genießen. Ergänzt wird dieser besondere Wohnwert durch einen ca. 80 m<sup>2</sup> großen Gartenanteil.

Hinzu kommt der direkte Zugang zum außergewöhnlichen Gemeinschaftsgarten der Wohnanlage: Ein geschützter Baumbestand, eine beeindruckend große Wiesenfläche exklusiv für die Bewohner sowie ein eigener Spielplatz schaffen eine Atmosphäre, die in dieser Form nur selten zu finden ist.

Auch im Innenbereich setzt sich der hochwertige Gesamteindruck konsequent fort. Die stilvolle Einbauküche mit Markengeräten fügt sich harmonisch in das moderne Wohnkonzept ein. Passende Wohnzimmermöbel sowie geschmackvolle Garderobenmöbel sind ebenfalls Bestandteil des Angebots und sorgen dafür, dass sich die Wohnung vom ersten Augenblick an stimmig, hochwertig und nahezu bezugsfertig präsentiert. Für die Einbauküche, die Möbel, das Gartenhäuschen und die Hochbeete wird ein Gesamtpreis von € 20.000,- angesetzt.

Die Wohnung ist barrierefrei zugänglich. Ein separates Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum, während ein Waschmaschinenraum sowie ein Fahrradabstellraum das Angebot sinnvoll ergänzen.

Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage mit 15 Parteien. Die gesamte Wohnungseigentümergeinschaft umfasst 23 Wohneinheiten, verteilt auf zwei Häuser.

**Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen Tiefgaragenstellplatz, der für zusätzlich € 20.000,- mit erworben wird. Das monatliche Hausgeld beträgt € 340,-. Die Rücklage der Wohnungseigentümergeinschaft belief sich zum 31.12.2024 auf ca. € 29.000,-, wovon auf die Wohnung ein Anteil von ca. € 1.700,- entfällt.**

**Insgesamt bietet diese besondere Terrassenwohnung eine außergewöhnlich gelungene Kombination aus moderner Architektur, hochwertiger Ausstattung, liebevoll gestaltetem Außenbereich und einem Wohngefühl, das Wärme, Stil und Lebensqualität auf wunderbare Weise vereint. Die Wohnung ist nach Absprache bezugsbereit und ideal für alle, die ein Zuhause suchen, das nicht nur funktional überzeugt, sondern auch emotional berührt.**

**Vereinbaren Sie gerne einen persönlichen Besichtigungstermin und erleben Sie selbst, wie schön sich modernes Wohnen anfühlen kann. Für weitere Informationen oder Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.**

**Objektnummer: 26369016 - 90766 Fürth**

## **Ausstattung und Details**

### **Wohnung**

- Energieeffiziente Bauweise als KfW-Effizienzhaus 55 EE
- Hochwertiger Parkettboden im gesamten Wohn- und Schlafbereich
- Fußbodenheizung
- Dezentrale Wohnraumlüftungsanlage
- Elektrische Rollläden
- 3-fach-isolierverglaste Fenster
- Verdunkelungsplissees im Wohnbereich
- Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne, bodengleicher Dusche und Eqio Waschtisch-Kompletanlage von burgbad
- Multimediapaket „homeway“
- Hochwertige Einbauküche mit Markengeräten von Neff und Miele, passende Wohnzimmer- und Garderobenmöbel, elektrische Markise und Fliegengitter, Hochbeete und Gartenhäuschen für einen Gesamtpreis von € 20.000,-

### **Außenbereich**

- Sonnige Südterrasse mit ca. 16 m<sup>2</sup>
- Privater Gartenanteil mit ca. 80 m<sup>2</sup>
- Gartenhäuschen, Gartenschrank und Hochbeet

### **Gemeinschaft**

- Personenaufzug bis in den Keller
- Direkter Zugang zur Tiefgarage über das Treppenhaus
- Nicht einsehbarer Fahrradabstellraum im Gemeinschaftsgarten
- Einmaliger Gemeinschaftsgarten mit altem Baumbestand und Spielplatz

**Objektnummer: 26369016 - 90766 Fürth**

## **Alles zum Standort**

**Die Wohnung befindet sich in attraktiver Wohnlage im westlichen Fürth, in einem gepflegten und gewachsenen Wohnumfeld mit angenehmer Nachbarschaft. Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur und bietet damit beste Voraussetzungen für ein komfortables Leben im Alltag.**

**Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindertagesstätten sowie verschiedene Freizeit- und Serviceangebote befinden sich in gut erreichbarer Umgebung. Auch das soziale und nachbarschaftliche Umfeld des Stadtteils ist gut entwickelt und trägt zur hohen Wohnqualität bei.**

**Besonders hervorzuheben ist die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Die U-Bahn-Linie U1 ist schnell erreichbar und verbindet den Standort bequem mit der Fürther Innenstadt, dem Hauptbahnhof sowie dem Nürnberger Stadtgebiet. Dadurch eignet sich die Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Berufspendler in besonderem Maße.**

**Insgesamt bietet diese Lage eine gelungene Kombination aus urbaner Erreichbarkeit, gewachsenem Wohnumfeld und hoher Alltagstauglichkeit.**

**Objektnummer: 26369016 - 90766 Fürth**

## Weitere Informationen

**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: 26369016 - 90766 Fürth**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Sandra Maringer & 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)**