

Fürth

# NEUBAU - Erdgeschosswohnung mit Terrasse

Objektnummer: 22369007



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

• KAUFPREIS 545.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: - 22369007 - 90762 Fürth

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

Objektnummer : 22369007 - 90762 Fürth

## Auf einen Blick

Objektnummer	22369007	Kaufpreis	545.000 EUR
Wohnfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Bezugsfrei ab	31.12.2022	Zustand der Immobilie	Rohbau
Zimmer	3	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung
Badezimmer	1		
Baujahr	2022		
Stellplatz	2 x Tiefgarage		

Objektnummer: 22369007 - 90762 Fürth

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>Bedarfsausweis</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>GAS</b>	Endenergiebedarf	<b>71.00 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>14.06.2031</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>B</b>
Befuerung	<b>Blockheizkraftwerk</b>		

Objektnummer: 22369007 - 90762 Fürth

## Die Immobilie



Objektnummer: 22369007 - 90762 Fürth

## Die Immobilie



Objektnummer: 22369007 - 90762 Fürth

## Die Immobilie



Objektnummer: 22369007 - 90762 Fürth

## Die Immobilie





Objektnummer: 22369007 - 90762 Fürth

## Die Immobilie



Objektnummer: 22369007 - 90762 Fürth

## Die Immobilie



Jürgen Maringer - Geschäftsstelleninhaber  
Sarah Eckert - Immobilienberaterin  
Franziska Jörss - Immobilienberaterin

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

0911 - 97 90 188 0

Objektnummer: 22369007 - 90762 Fürth

## Die Immobilie



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

**Objektnummer: 22369007 - 90762 Fürth**

## **Ein erster Eindruck**

**Die 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem tollen Neubau und ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet. Ihr gehört ein Gartenanteil mit einer großzügigen Terrasse an. Im Preis mit inbegriffen ist ein Garagenstellplatz. Für mehr Details und ein vollständiges Exposé kontaktieren Sie uns gerne.**

Objektnummer: 22369007 - 90762 Fürth

## Ausstattung und Details

- Erstbezug
- Barrierefrei
- Parkettböden
- Fußbodenheizung
- Bad mit Wanne und Dusche
- Gäste-WC
- Abstellraum
- Garten mit Terrasse
- Stellplatz
- Kellerabteil

**Objektnummer: 22369007 - 90762 Fürth**

## **Alles zum Standort**

**- Grundschule und Kindergarten - S-Bahn-Station "Vach" - Auffahrt zur A 73 -  
Allgemeinarzt - Sportverein, Hallenbad Stadeln und Golfclub Fürth - Supermarkt Fürther  
Innenstadt - ca. 5 Kilometer entfernt Nürnberger Innenstadt - ca. 12 Kilometer entfernt bis  
Erlangen Zentrum - ca. 13 Kilometer**

Objektnummer: 22369007 - 90762 Fürth

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.6.2031. Endenergiebedarf beträgt 71.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 22369007 - 90762 Fürth

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