

Fürth

# VON POLL | Gepflegte 3-Zimmer-Souterrainwohnung in ruhiger und zentraler Lage

Objektnummer: 25369034

360°-Rundgang



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

KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 69 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25369034 - 90765 Fürth

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

Objektnummer: 25369034 - 90765 Fürth

## Auf einen Blick

Objektnummer	25369034	Kaufpreis	199.000 EUR
Wohnfläche	ca. 69 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Souterrain
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1974	Modernisierung / Sanierung	2016
		Zustand der Immobilie	gepflegt
		Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 25369034 - 90765 Fürth

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	86.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.04.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1974

Objektnummer: 25369034 - 90765 Fürth

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369034 - 90765 Fürth

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369034 - 90765 Fürth

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369034 - 90765 Fürth

## Die Immobilie



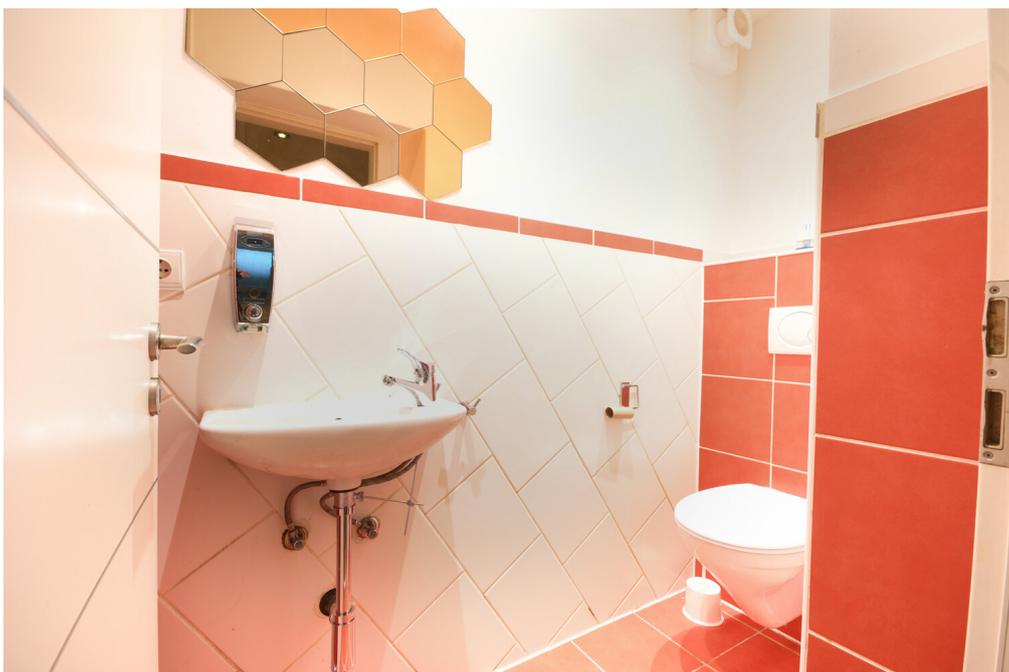
Objektnummer: 25369034 - 90765 Fürth

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369034 - 90765 Fürth

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369034 - 90765 Fürth

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**VON POLL**  
IMMOBILIEN





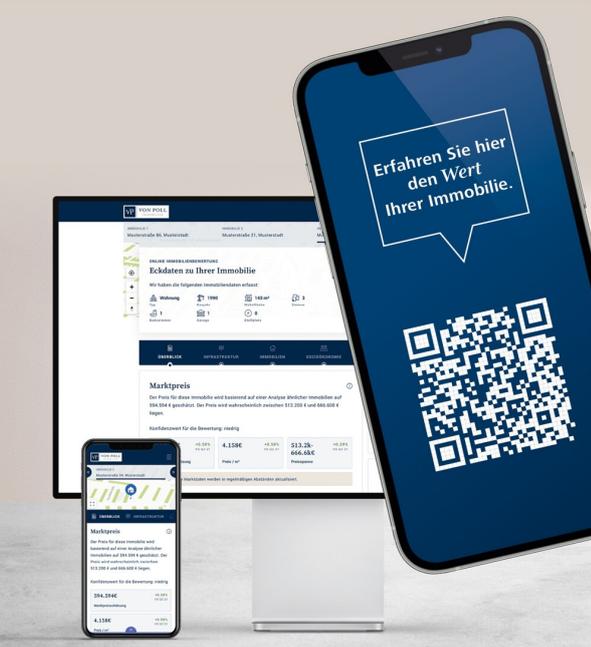
**Jürgen Maringer**  
Geschäftsstelleninhaber



**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



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

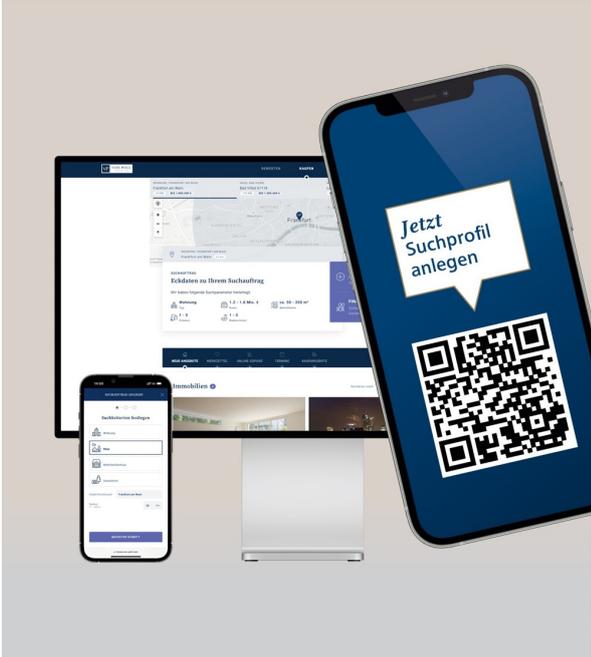
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

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

www.home.von-poll.com

Objektnummer: 25369034 - 90765 Fürth

## Die Immobilie



**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: 25369034 - 90765 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: 25369034 - 90765 Fürth

## Ein erster Eindruck

Hier gelangen Sie zur 360° Grad Tour:

<https://von-poll.com/tour/fuerth/eOMU>

Diese charmante Souterrainwohnung mit ca. 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1974.

Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Zimmer. Vom geräumigen Flur gelangen Sie in ein offenes Wohnzimmer mit großen Fenstern und Blick ins Grüne. Weiter bietet Ihnen die Wohnung zwei großzügige Schlafzimmer, ein Bad mit Duschwanne und ein separates WC. Die Einbauküche ist mit allen notwendigen Geräten ausgestattet. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil. Im Untergeschoss befinden sich Gemeinschaftsräume wie ein Waschraum und ein Fahrradkeller.

Die letzte Modernisierung erfolgte im Jahr 2016, sodass sich die Immobilie in einem gepflegten Zustand präsentiert.

Die Lage im Souterrain sorgt zudem für ein angenehmes Raumklima – besonders an wärmeren Tagen. Die Beheizung erfolgt durch Fernwärme.

Das Hausgeld für diese Wohnung beträgt 288 €.

Diese Wohnung eignet sich ideal für all jene, die eine ruhig gelegene Immobilie mit guter Anbindung und praktischer Aufteilung suchen. Überzeugen Sie sich selbst vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 25369034 - 90765 Fürth

## Ausstattung und Details

- offener Wohnbereich
- integrierte Einbauküche
- Bad mit Wanne und Duschtrennung
- separates WC

Objektnummer: 25369034 - 90765 Fürth

## Alles zum Standort

Die Wohnanlage befindet sich in einem angenehm ruhigen Wohnviertel im Osten von Fürth – nur wenige Schritte von der lebendigen Innenstadt entfernt. Hier verbindet sich urbaner Komfort mit entspannter Zurückgezogenheit – ein Standort, der gleichermaßen für Eigennutzer wie für Kapitalanleger attraktiv ist.

Die historische Fürther Altstadt erreichen Sie in wenigen Gehminuten. Charmante Gassen, kleine Boutiquen, moderne Cafés und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten laden zum Verweilen ein. Ob ein Besuch des Wochenmarkts auf der Fürther Freiheit, ein gemütlicher Bummel entlang der Schwabacher Straße oder ein Abendessen in einem der zahlreichen Restaurants – alles liegt direkt vor Ihrer Tür.

Auch kulturell sind Sie bestens versorgt: Theater, Museen und Galerien prägen das Stadtbild und bieten ein abwechslungsreiches Freizeitprogramm. Für Natur- und Sportliebhaber eröffnen die Pegnitzauen, der Stadtpark oder der Rednitzgrund ideale Möglichkeiten zum Joggen, Spazierengehen oder einfach zum Abschalten im Grünen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Bus- und U-Bahn-Haltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe, der Hauptbahnhof ist schnell erreichbar. Mit dem Auto gelangen Sie in wenigen Minuten auf die Südwesttangente – und sind damit optimal an Nürnberg, Erlangen und das gesamte Städtedreieck angebunden.

Objektnummer: 25369034 - 90765 Fürth

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 6.4.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 86.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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: 25369034 - 90765 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)