

Fürth – Südstadt

# VON POLL | Charmante Maisonette-Wohnung im Denkmalensemble

*Objektnummer: 25369042*



**KAUFPREIS: 385.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 104,39 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 25369042 - 90763 Fürth – Südstadt

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

**Objektnummer: 25369042 - 90763 Fürth – Südstadt**

## Auf einen Blick

Objektnummer	25369042	Kaufpreis	385.000 EUR
Wohnfläche	ca. 104,39 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Maisonette
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Modernisierung / Sanierung	2009
Schlafzimmer	2	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1900	Ausstattung	Gäste-WC, Balkon
Stellplatz	1 x Carport		

**Objektnummer: 25369042 - 90763 Fürth – Südstadt**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	KWK fossil
Energieausweis gültig bis	24.01.2029
Befeuerung	Blockheizkraftwerk

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie- verbrauch	93.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie- Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 25369042 - 90763 Fürth – Südstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369042 - 90763 Fürth – Südstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369042 - 90763 Fürth – Südstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369042 - 90763 Fürth – Südstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369042 - 90763 Fürth – Südstadt

## Die Immobilie



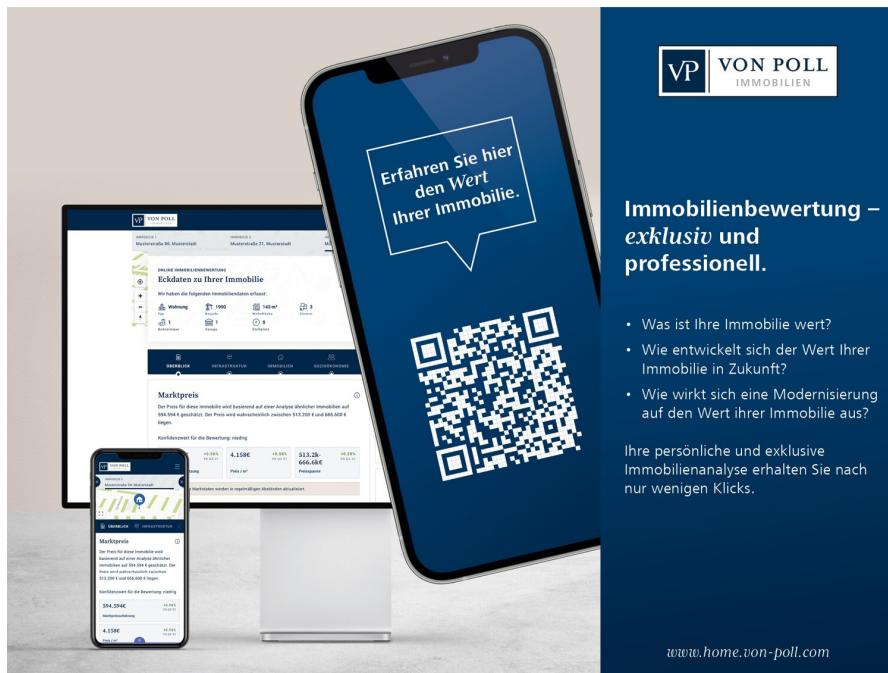
Objektnummer: 25369042 - 90763 Fürth – Südstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369042 - 90763 Fürth – Südstadt

## Die Immobilie



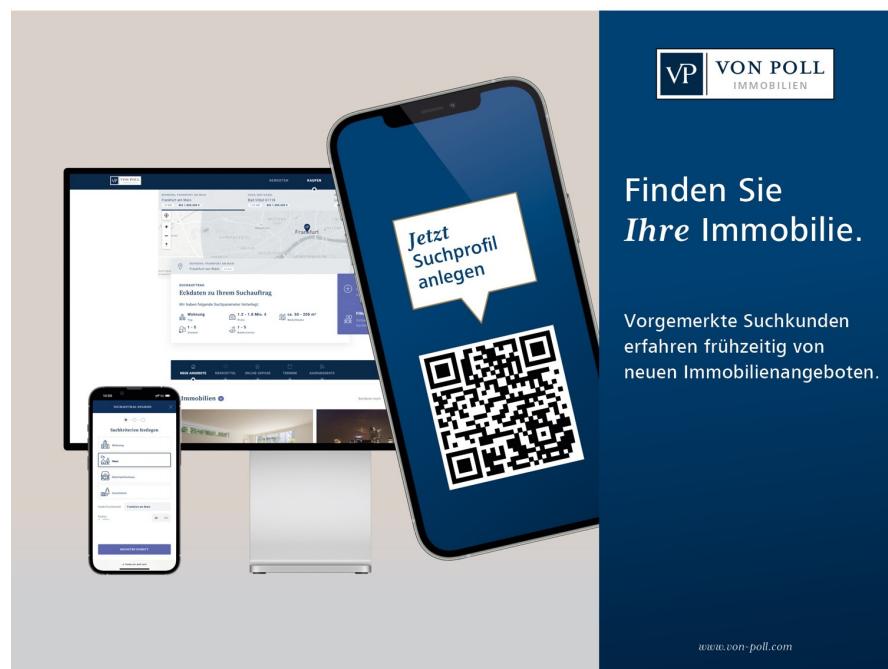
**VP | VON POLL  
IMMOBILIEN**

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



**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: 25369042 - 90763 Fürth – Südstadt**

## 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)

Objektnummer: 25369042 - 90763 Fürth – Südstadt

## 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: 25369042 - 90763 Fürth – Südstadt**

## Ein erster Eindruck

Diese bezaubernde Maisonette-Wohnung aus der Jahrhundertwende vereint auf rund 104,39 m<sup>2</sup> Wohnfläche historischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Die ehemalige „alte“ Infanteriekaserne mit Proviantamt, Teil des historischen Kasernenkomplexes in der Fürther Südstadt erzählt Geschichte und fügt sich harmonisch in das gewachsene Stadtbild ein.

Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss und ist über eine separate Außentreppe direkt erreichbar. Über zwei Ebenen erstreckt sich ein durchdachter Grundriss, der den besonderen Charakter der historischen Architektur betont und zugleich ein helles, offenes Wohngefühl schafft.

Die Immobilie wurde 2009 von P&P vollständig kernsaniert und befindet sich seitdem in gepflegtem Zustand. Seit 2010 wohnt ein zuverlässiger Mieter in der Wohnung, der gerne weiterhin darin wohnen möchte.

Der großzügige Wohn- und Essbereich beeindruckt durch seine Offenheit und die vielen großen Fenster, die lichtdurchflutete Räume schaffen. Vom Balkon aus eröffnet sich ein schöner Blick in die Ferne.

Das Badezimmer ist mit Dusche, Badewanne und Waschbecken ausgestattet, ergänzt durch ein separates Gäste-WC und einen praktischen Abstellraum. Auf dieser Ebene befindet sich zudem das Schlafzimmer.

Über eine Treppe erreichen Sie das Dachgeschoss, das vielseitig genutzt werden kann. Aufgrund fehlender Dämmung kann es an heißen Sommertagen jedoch warm werden.

Die Beheizung erfolgt über ein Blockheizkraftwerk, das im Rahmen der Modernisierung 2009 installiert wurde.

Zur Wohnung gehören ein Carport-Stellplatz (mitvermietet) sowie ein Kellerraum. Aufgrund des historischen Altbau kann der Keller teilweise feucht sein. Das monatliche Hausgeld beträgt aktuell 609 €, was auf wiederkehrende Wasserschäden und die damit verbundenen Versicherungsbeiträge zurückzuführen ist. Es wird empfohlen, die verdeckten Spülkästen zu tauschen. Die Rücklagen der Wohnung belaufen sich zum 31.12.2024 auf 3.138,72 €.

**Objektnummer: 25369042 - 90763 Fürth – Südstadt**

## Alles zum Standort

Die Immobilie liegt in der Fürther Südstadt, einem der beliebtesten Wohnviertel der Stadt. Das Umfeld zeichnet sich durch eine Mischung aus historischen Gebäuden, gepflegten Mehrfamilienhäusern und grünen Freiräumen aus, die dem Stadtteil seinen besonderen Charme verleihen.

Die Südstadt überzeugt durch ihre zentrale Lage und kurze Wege in die Fürther Innenstadt sowie die angrenzende Nürnberger City. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants, Cafés, Apotheken und Dienstleister sind in fußläufiger Entfernung vorhanden. Ebenso befinden sich Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen in der Nähe.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Mehrere Buslinien durchqueren den Stadtteil, und die Anbindung an die U-Bahn sowie an die nahegelegene Südwesttangente und die Autobahn A73 ermöglicht schnelle Verbindungen in Nürnberg und in das gesamte Metropolgebiet.

Für Erholung und Freizeit bieten sich die nahegelegenen Parks, Grünanlagen und die Rednitzauen an, die zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Entspannung im Freien bieten.

**Objektnummer: 25369042 - 90763 Fürth – Südstadt**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.1.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 93.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25369042 - 90763 Fürth – Südstadt**

## **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](mailto:fuerth@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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