

Fürth

# VON POLL | Erdgeschosswohnung mit TG-Stellplatz und viel Potenzial zum Gestalten!

*Objektnummer: 25369057*

360°-Rundgang



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

**KAUFPREIS: 259.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 85,55 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5**

Objektnummer: 25369057 - 90763 Fürth

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

**Objektnummer: 25369057 - 90763 Fürth**

## Auf einen Blick

Objektnummer	25369057	Kaufpreis	259.000 EUR
Wohnfläche	ca. 85,55 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Zimmer	3.5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2	Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1980	Ausstattung	Terrasse
Stellplatz	1 x Tiefgarage		

Objektnummer: 25369057 - 90763 Fürth

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	120.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	24.05.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1982

Objektnummer: 25369057 - 90763 Fürth

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369057 - 90763 Fürth

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369057 - 90763 Fürth

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369057 - 90763 Fürth

## Die Immobilie



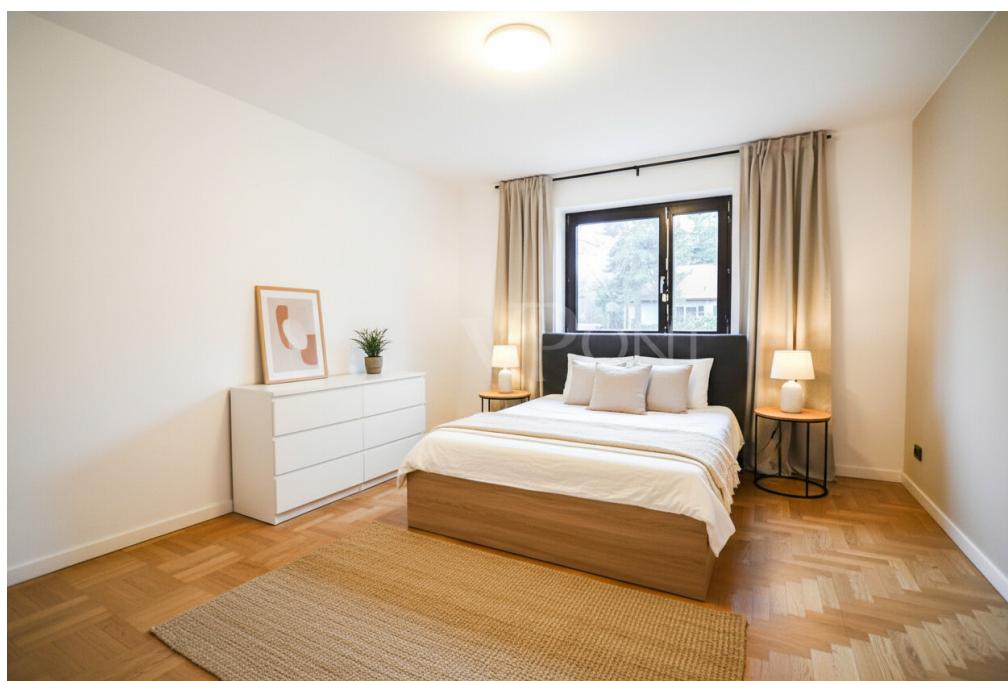
Objektnummer: 25369057 - 90763 Fürth

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369057 - 90763 Fürth

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369057 - 90763 Fürth

## Die Immobilie



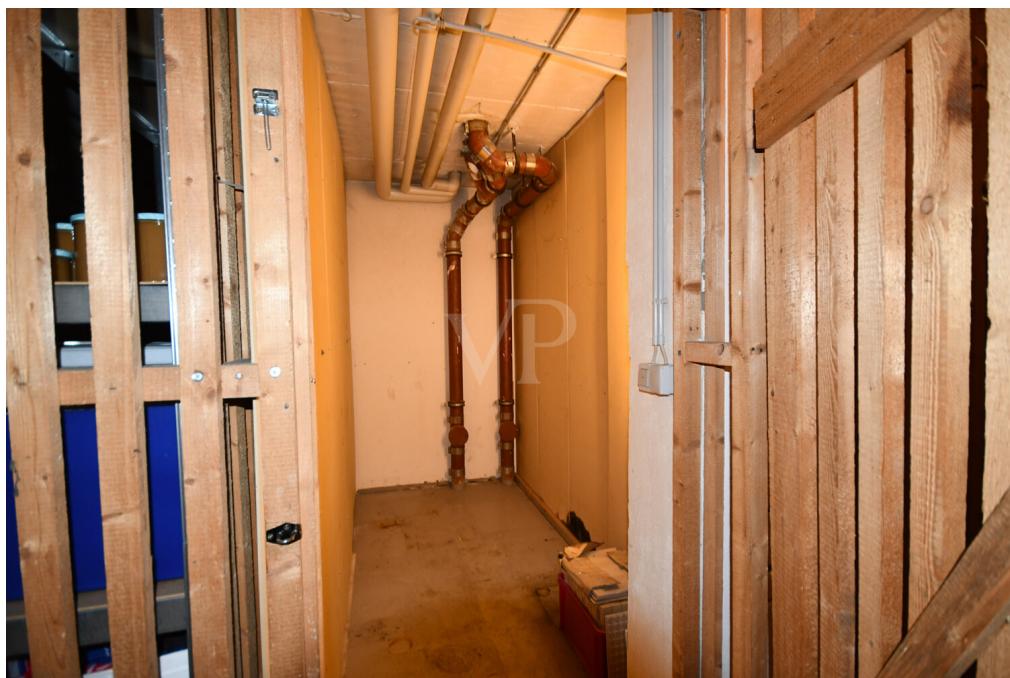
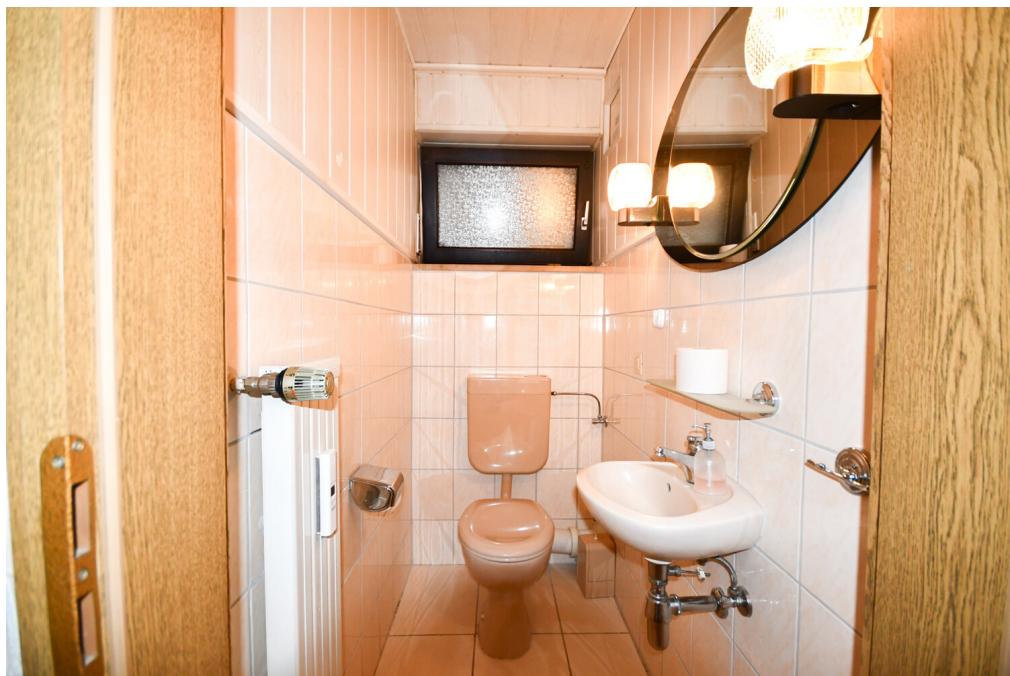
Objektnummer: 25369057 - 90763 Fürth

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369057 - 90763 Fürth

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369057 - 90763 Fürth

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369057 - 90763 Fürth

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Sandra Maringer  
Geschäftstellenleiterin

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

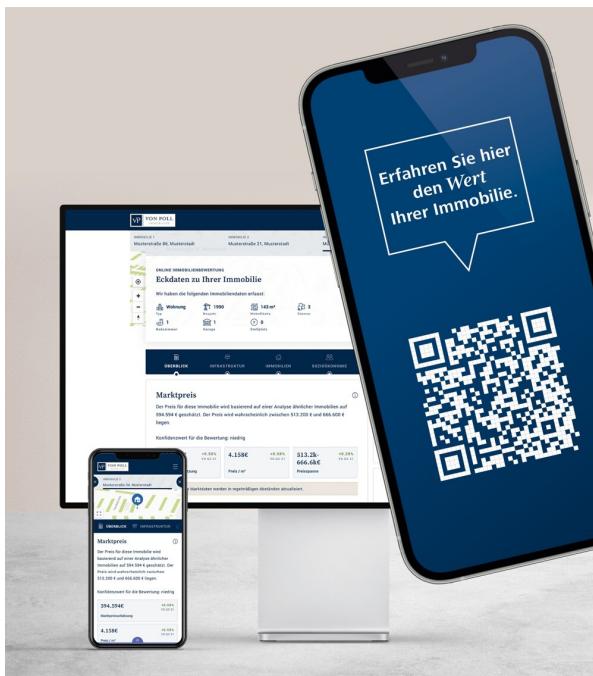
0911 - 97 90 188 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Objektnummer: 25369057 - 90763 Fürth

## Die Immobilie



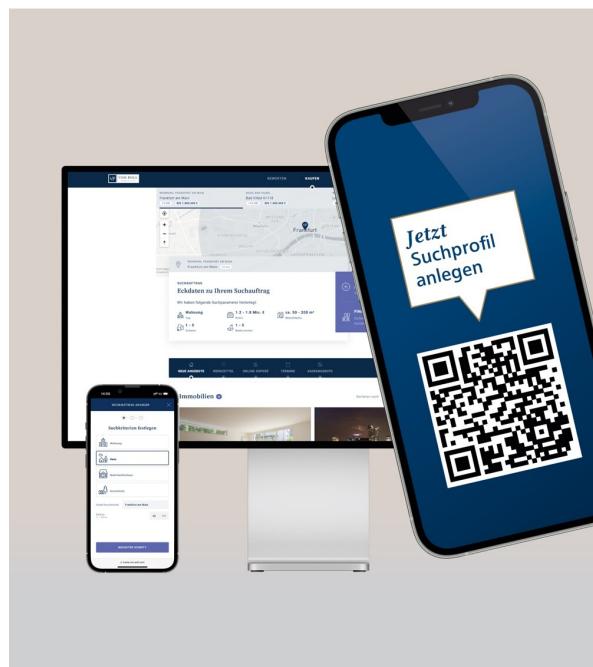
VP | VON POLL  
IMMOBILIEN

**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: 25369057 - 90763 Fürth**

## Ein erster Eindruck

Diese 3,5-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 82,47 m<sup>2</sup> befindet sich in einem 1980 errichteten Mehrfamilienhaus. Die Wohnung ist bezugsfrei und renovierungsbedürftig, sodass Sie als neuer Eigentümer die Gelegenheit haben, sie ganz nach Ihren Vorstellungen zu modernisieren.

Die Raumauflistung ist klar strukturiert und funktional gestaltet. Vom einladenden Eingangsbereich gelangen Sie direkt in alle Räume der Wohnung. Eine praktische Essnische grenzt direkt an den Flur- und Wohnbereich an. Das großzügige Wohnzimmer überzeugt durch große Fensterflächen. Besonders attraktiv ist die sonnige Süd-Ost-Terrasse mit ca. 5 m<sup>2</sup>, die direkt vom Wohnbereich aus erreichbar ist.

Die Küche ist vom Flur aus zugänglich und bietet genügend Raum für eine individuelle Planung. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer eignen sich ideal für Paare, kleine Familien oder als Arbeits- bzw. Gästezimmer.

Das innenliegende Badezimmer verfügt über eine Badewanne und ein Doppelwaschbecken; das WC ist separat untergebracht. Beide Bereiche benötigen eine Modernisierung.

Sämtliche Fenster sind als Holzfenster ausgeführt und verfügen über Rollläden. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung, deren Anlage im Jahr 2013 erneuert wurde.

Das Wohnhaus präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten Zustand und wird von der Eigentümergemeinschaft gut instand gehalten. Zur Wohnung gehört ein sehr großzügiges Kellerabteil mit Licht und Steckdose. Zudem steht ein besonderer Tiefgaragenstellplatz zur Verfügung, ausgestattet mit einem Tor, ähnlich einer abgeschlossenen Garage innerhalb der Tiefgarage. Die Rücklagen betrugen zum 31.12.2024 für die Wohnung 3.924,47 Euro, für die gesamte WEG 188.364,18 Euro.

Überzeugen Sie sich selbst vom Potenzial dieser Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung. Die Wohnung bietet eine solide Grundlage, um durch eine Modernisierung Ihren individuellen Wohnstil zu verwirklichen.

Objektnummer: 25369057 - 90763 Fürth

## Ausstattung und Details

- Eingangsbereich mit Einbauschränken
- Essnische
- Wohnzimmer mit Süd-Ost-Terrasse
- Küche
- WC
- Innenliegendes Badezimmer mit Doppelwaschbecken und Badewanne
- zwei Zimmer
- Kellerabteil mit Licht & Steckdosen
- Tiefgaragenstellplatz absperrbar mit separaten Tor

**Objektnummer: 25369057 - 90763 Fürth**

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einem beliebten und gewachsenen Wohngebiet im Süden von Fürth. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind bequem erreichbar, sodass der Alltag besonders unkompliziert gestaltet werden kann.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Bushaltestellen und S?/U?Bahn-Stationen sind fußläufig erreichbar und bieten schnelle Verbindungen in die Fürther Innenstadt sowie nach Nürnberg und Erlangen. Auch die Anbindung an die Autobahnen ist unkompliziert, was Pendlern kurze Wege garantiert.

Die Umgebung überzeugt durch zahlreiche Grünflächen und Naherholungsgebiete, die zu Spaziergängen, sportlicher Aktivität oder zum Spielen für Kinder einladen. Die südliche Ausrichtung der Wohnlage sorgt zudem für viel Sonne und eine angenehme Helligkeit in der Wohnung.

Insgesamt bietet diese Lage eine perfekte Mischung aus Ruhe, guter Infrastruktur und Nähe zu Freizeitmöglichkeiten – ideal für Familien, Berufspendler oder alle, die ein Zuhause mit Lebensqualität suchen.

Objektnummer: 25369057 - 90763 Fürth

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.5.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 120.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

**Objektnummer: 25369057 - 90763 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](mailto:fuerth@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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