

Fürth

VON POLL | Modernisiertes Wohnen in gefragter Lage am Südstadtpark

Objektnummer: 26369048

360°-Rundgang



© 2023 Bestes Bild
www.von-poll.com

MIETPREIS: 850 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 81 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26369048 - 90763 Fürth

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

Objektnummer: 26369048 - 90763 Fürth

Auf einen Blick

Objektnummer	26369048	Mietpreis	850 EUR
Wohnfläche	ca. 81 m²	Nebenkosten	130 EUR
Zimmer	3	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Schlafzimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2026
Badezimmer	1	Zustand der Immobilie	gepflegt
Baujahr	1910	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 26369048 - 90763 Fürth

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	126.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.06.2032	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1910

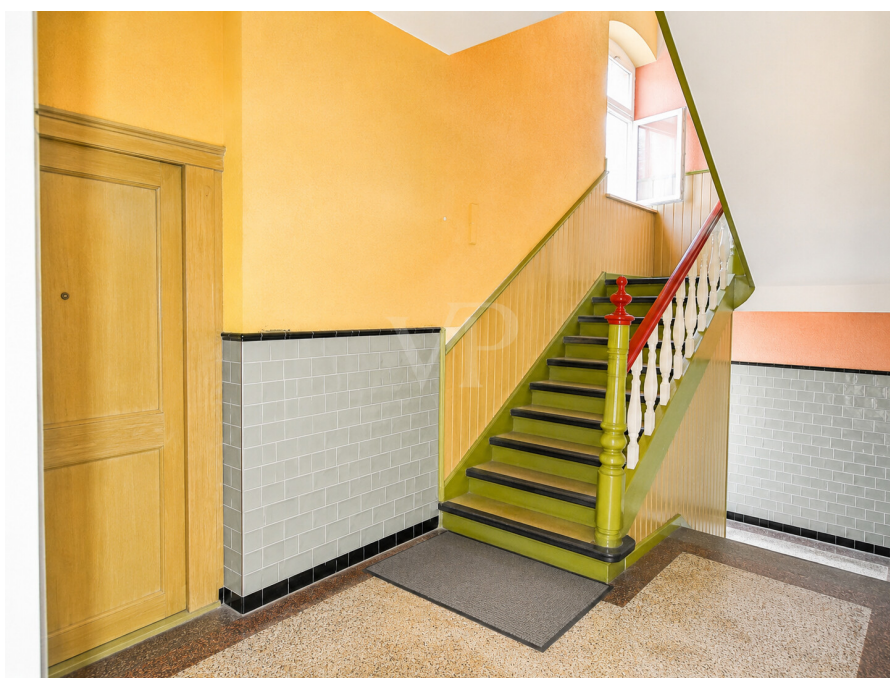
Objektnummer: 26369048 - 90763 Fürth

Die Immobilie



Objektnummer: 26369048 - 90763 Fürth

Die Immobilie



Objektnummer: 26369048 - 90763 Fürth

Die Immobilie



Objektnummer: 26369048 - 90763 Fürth

Die Immobilie



Objektnummer: 26369048 - 90763 Fürth

Die Immobilie



Objektnummer: 26369048 - 90763 Fürth

Die Immobilie





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: 26369048 - 90763 Fürth

Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN

Sandra Maringer
Geschäftsstellenleiterin

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

Objektnummer: 26369048 - 90763 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: 26369048 - 90763 Fürth

Ein erster Eindruck

Hier geht's zur 360°-Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/grqH>

Diese frisch modernisierte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Altbaus aus dem Jahr 1910 mit insgesamt 13 Wohneinheiten. Auf rund 81 m² Wohnfläche verbindet sie den besonderen Charme eines klassischen Stadthauses mit einer hellen, zeitgemäßen Wohnatmosphäre. Die hervorragende Lage in Erlangen bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten sowie zahlreichen Freizeit- und Naherholungsangeboten.

Im Jahr 2026 wurde die Wohnung umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Helle Räume, moderne Bodenbeläge und eine zurückhaltende Gestaltung schaffen eine angenehme Grundlage für unterschiedlichste Einrichtungsstile.

Die Wohnung verfügt über drei gut geschnittene Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, ein großzügiges Wohnzimmer sowie eine separate Küche, die mit einem Gaskochfeld ausgestattet ist. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates WC.

Die Beheizung erfolgt über Einzelöfen und entspricht damit der bestehenden Haustechnik des Gebäudes. Die Fenster wurden bereits ca. 2010 erneuert und tragen zum gepflegten Gesamtbild der Wohnung bei.

Ein großer Kellerraum bietet großzügige zusätzliche Abstellfläche. Im geschützten Innenhof befinden sich zudem Abstellmöglichkeiten für Fahrräder. Gleichzeitig bietet der ruhige Innenhof ausreichend Platz, sodass Kinder dort unbeschwert spielen können.

Das gepflegte Gemeinschaftseigentum unterstreicht den guten Gesamteindruck des Hauses. Historische Details im Treppenhaus erinnern an die Bauzeit und verleihen dem Gebäude seinen besonderen Altbaucharakter. Zur Wohnung gehört kein eigener Stellplatz. Direkt gegenüber der Wohnanlage befindet sich jedoch ein öffentlicher Parkplatz, der eine gute Parkmöglichkeit in unmittelbarer Nähe bietet.

Diese Wohnung überzeugt mit einer gelungenen Kombination aus historischem Flair, modernisiertem Wohnkomfort und einer praktischen Raumaufteilung – ideal für alle, die stadtnah wohnen und gleichzeitig ein gepflegtes Zuhause mit Charakter suchen.

Objektnummer: 26369048 - 90763 Fürth

Ausstattung und Details

- * Frisch modernisierte 3-Zimmer-Wohnung (2026)
- * Ca. 81 m² Wohnfläche
- * Helle Wohnräume mit modernen Bodenbelägen
- * Separate Küche mit Gaskochfeld
- * Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- * Separates WC
- * Beheizung über Einzelöfen
- * Erneuerte Fenster (ca. 2010)
- * Eigener Kellerraum
- * Fahrradabstellmöglichkeit im Innenhof
- * Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 13 Wohneinheiten
- * Charmanter Altbau aus dem Jahr 1910
- * Attraktive Lage direkt am Südstadtpark
- * Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

Objektnummer: 26369048 - 90763 Fürth

Alles zum Standort

Fürth zählt zu den gefragtesten Wohnstandorten der Metropolregion Nürnberg und verbindet urbanes Leben mit hoher Lebensqualität. Die Stadt überzeugt durch ihre wirtschaftliche Stärke, eine ausgezeichnete Infrastruktur und ein vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot. Dank der direkten Anbindung an Nürnberg sowie der kurzen Wege innerhalb der Stadt bietet Fürth ideale Voraussetzungen für alle, die zentrales Wohnen mit einem angenehmen Wohnumfeld verbinden möchten. Auch die Universitäts- und Wirtschaftsstadt Erlangen ist sowohl mit dem Auto als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln bequem und schnell erreichbar. Die S- und U-Bahn sind in nur etwa 10 Gehminuten erreichbar und gewährleisten eine schnelle Anbindung innerhalb der Metropolregion.

Die Wohnung befindet sich in einer etablierten Wohnlage mit gewachsenem Umfeld. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Cafés, Restaurants und weitere Dienstleistungsangebote sind bequem erreichbar und sorgen für einen komfortablen Alltag. Ein besonderes Highlight ist der Südstadtpark, der sich nahezu direkt gegenüber der Immobilie befindet. Die großzügige Grünanlage lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Freien ein und schafft einen angenehmen Ausgleich zum urbanen Alltag.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. Verschiedene Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, medizinische Versorgung sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung und unterstreichen die hohe Alltagstauglichkeit des Standorts.

Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Verkehrsanbindung. Mehrere Bus- und Bahnverbindungen sind bequem erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Fürther Innenstadt sowie nach Nürnberg und in die gesamte Metropolregion. Auch mit dem Auto profitieren Sie von kurzen Wegen zu den wichtigsten Verkehrsachsen.

Die Kombination aus urbaner Infrastruktur, kurzen Wegen, hoher Lebensqualität und der unmittelbaren Nähe zum Südstadtpark macht diesen Standort zu einer attraktiven Wohnlage, die den Alltag angenehm gestaltet und vielfältige Möglichkeiten für Freizeit und Erholung bietet.

Objektnummer: 26369048 - 90763 Fürth

Sonstige Angaben

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: 26369048 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com