Fürth – Poppenreuth

# Eleganz auf höchster Ebene: Penthouse mit umlaufender Dachterrasse

***Property ID: 23369058***

**PURCHASE PRICE:** 790.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 141,77 $m^2$ • **ROOMS:** 3

**Property ID: 23369058 - 90765 Fürth – Poppenreuth**


- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

**Property ID: 23369058 - 90765 Fürth – Poppenreuth**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 23369058 |
| Living Space | ca. 141,77 m² |
| Available from | According to the arrangement |
| Floor | 2 |
| Rooms | 3 |
| Bedrooms | 2 |
| Bathrooms | 2 |
| Year of construction | 2011 |
| Type of parking | 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 790.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 3,21 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Construction method | Solid |
| Usable Space | ca. 0 m² |
| Equipment | Built-in kitchen, Balcony |

**Property ID: 23369058 - 90765 Fürth – Poppenreuth**

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Underfloor heating |
| Energy Source | GAS |
| Energy certificate valid until | 24.10.2033 |
| Power Source | Gas |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption | 66.50 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | B |

**Property ID: 23369058 - 90765 Fürth – Poppenreuth**

# The property

**Property ID: 23369058 - 90765 Fürth – Poppenreuth**

# The property

**Property ID: 23369058 - 90765 Fürth – Poppenreuth**

# The property

**Property ID: 23369058 - 90765 Fürth – Poppenreuth**

# The property

**Property ID: 23369058 - 90765 Fürth – Poppenreuth**

# The property

**Property ID: 23369058 - 90765 Fürth – Poppenreuth**

# The property

**Property ID: 23369058 - 90765 Fürth – Poppenreuth**

# The property

**Property ID: 23369058 - 90765 Fürth – Poppenreuth**

# The property

**Property ID: 23369058 - 90765 Fürth – Poppenreuth**

# The property

**Property ID: 23369058 - 90765 Fürth – Poppenreuth**

# Floor plans

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 23369058 - 90765 Fürth – Poppenreuth**

# A first impression

Nächster Halt: Penthouse – auf direktem Weg mit dem Aufzug in Ihr Luxusheim. Hier sind alle Kriterien erfüllt, die ein erstklassiges Penthouse ausmachen: ein direkter Aufzugzugang, eine umlaufende Terrasse und die exklusive Position, als einzige Einheit auf der gesamten Etage. Die luxuriöse Immobilie besticht durch moderne Eleganz und einen beeindruckenden Grundriss, der sich um den zentralen Aufzugsschacht erstreckt. Dies schafft nicht nur eine beeindruckende visuelle Ästhetik, sondern ermöglicht auch eine effiziente Raumnutzung. Es erwarten Sie ein großzügiger Wohnbereich mit einer modernen offenen Küche, zwei Schlafzimmer, zwei Badezimmer, ein Ankleidezimmer und ein praktischer Abstellraum. Bodentiefe Fenster und Oberlichter sorgen für ein herrlich helles und einladendes Ambiente in der gesamten Wohnung. Die Innenausstattung ist von höchster Qualität und verleiht dem Penthouse eine moderne und exklusive Atmosphäre. Das stilvolle und hochwertige Lichtkonzept im Wohnbereich bleibt erhalten und einige Möbelstücke können nach Absprache und gegen Ablöse übernommen werden. Das absolute Highlight des Penthouses ist die umlaufenden, ca. 84 m² große Dachterrasse. Sie ist vom Wohn-/Essbereich und den Schlafzimmern aus mehrfach zugänglich. Der Wohnbereich bietet den größten Anteil der Terrasse in Südrichtung, perfekt für den Empfang von Gästen und Outdoor-Entspannung. Der Zugang zum Treppenhaus über eine Innentreppe dient nicht nur als Fluchtweg, sondern ist ein weiteres architektonisches Highlight. Eine Videosprechanlage sorgt für zusätzliche Sicherheit und Bequemlichkeit. Zur Immobilie gehören außerdem eine Einzelgarage und ein Freistellplatz, um Ihre Fahrzeuge sicher zu parken sowie ein großer Kellerraum. In einer kleinen Eigentümergemeinschaft mit nur fünf Wohneinheiten genießen Sie eine private und exklusive Nachbarschaft. Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung liegt kein Energieausweis vor. Weitere Informationen: - Größe Eigentümergemeinschaft: 5 Wohneinheiten - monatliches Hausgeld: 400,- € inkl. Rücklagen - Rücklagen: 6.810,27 € zum 31.12.2023 - Beschlossene Sonderumlagen: keine

**Property ID: 23369058 - 90765 Fürth – Poppenreuth**

# Details of amenities

- Aufzug mit direktem Wohnungszugang
- Umlaufende Dachterrasse (ca. 84 m², 40 % in Wohnfläche berücksichtigt) m. Wasseranschluss, Überdachung in 1 Meter Breite
- Echtholzparkett
- Fußbodenheizung
- Einbauküche mit Kochinsel
- zwei Bäder
- dreifach verglaste Fenster
- elektr. Rollos
- elektr. Markisen (2023)
- Videosprechanlage
- SAT-Anlage
- Internet: 250MBit/s max. Download, 40 MBit/s max. Upload
- Lichtkonzept im Wohnbereich
- Solartherme für Warmwasser
- Einzelgarage
- Stellplatz
- großer Kellerraum (Platz für Bügelbrett und Wäscheständer)
- gemeinschaftlicher Waschraum mit eigenem Wasserzähler

**Property ID: 23369058 - 90765 Fürth – Poppenreuth**

# All about the location

Das Penthouse befindet sich in einer ruhigen Sackgasse im beliebten Fürth-Poppenreuth. Hier können Sie die Vorzüge eines entspannten Lebensstils inmitten einer städtischen Umgebung genießen. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist gut ausgebaut, die Bushaltestelle liegt nur etwa 70 Meter von Ihrem neuen Zuhause entfernt. Die Linien des öffentlichen Nahverkehrs ermöglichen es Ihnen, die Stadt und die umliegenden Gebiete bequem und schnell zu erreichen. Für diejenigen, die gerne zu Fuß unterwegs sind, bietet sich ein angenehmer 20-minütige Spaziergang in die Stadtmitte von Fürth an. Hier finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturelle Aktivitäten, die Ihren Bedürfnissen gerecht werden. Supermärkte und Drogeriemärkte sind in etwa 1 Kilometer Entfernung bequem erreichbar, was Ihre Einkaufsbedürfnisse bequem abdeckt und Ihnen den Alltag erleichtert. Die zentrale Lage in Fürth-Poppenreuth verbindet die Vorteile einer ruhigen Nachbarschaft mit der Nähe zu Annehmlichkeiten und der Stadt.

**Property ID: 23369058 - 90765 Fürth – Poppenreuth**

# Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.10.2033. Endenergieverbrauch beträgt 66.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. 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.

**Property ID: 23369058 - 90765 Fürth – Poppenreuth**

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jürgen Maringer

Gustavstraße 35  Fürth
E-Mail: fuerth@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com