

Fürth – Am Stadtpark

# VON POLL | Representative apartment in an Art Nouveau building

Property ID: 25369031

360°-Rundgang



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

PURCHASE PRICE: 450.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 139,84 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5.5

Property ID: 25369031 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

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

Property ID: 25369031 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## At a glance

|                      |                           |                     |                                                                           |
|----------------------|---------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 25369031                  | Purchase Price      | 450.000 EUR                                                               |
| Living Space         | ca. 139,84 m <sup>2</sup> | Commission          | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Floor                | 1                         |                     |                                                                           |
| Rooms                | 5.5                       |                     |                                                                           |
| Bedrooms             | 4                         |                     |                                                                           |
| Bathrooms            | 1                         | Construction method | Solid                                                                     |
| Year of construction | 1912                      | Equipment           | Guest WC, Built-in kitchen, Balcony                                       |

Property ID: 25369031 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## Energy Data

|                 |                              |                    |                      |
|-----------------|------------------------------|--------------------|----------------------|
| Type of heating | Single-storey heating system | Energy Certificate | Legally not required |
| Power Source    | Gas                          |                    |                      |

Property ID: 25369031 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## The property





Property ID: 25369031 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## The property





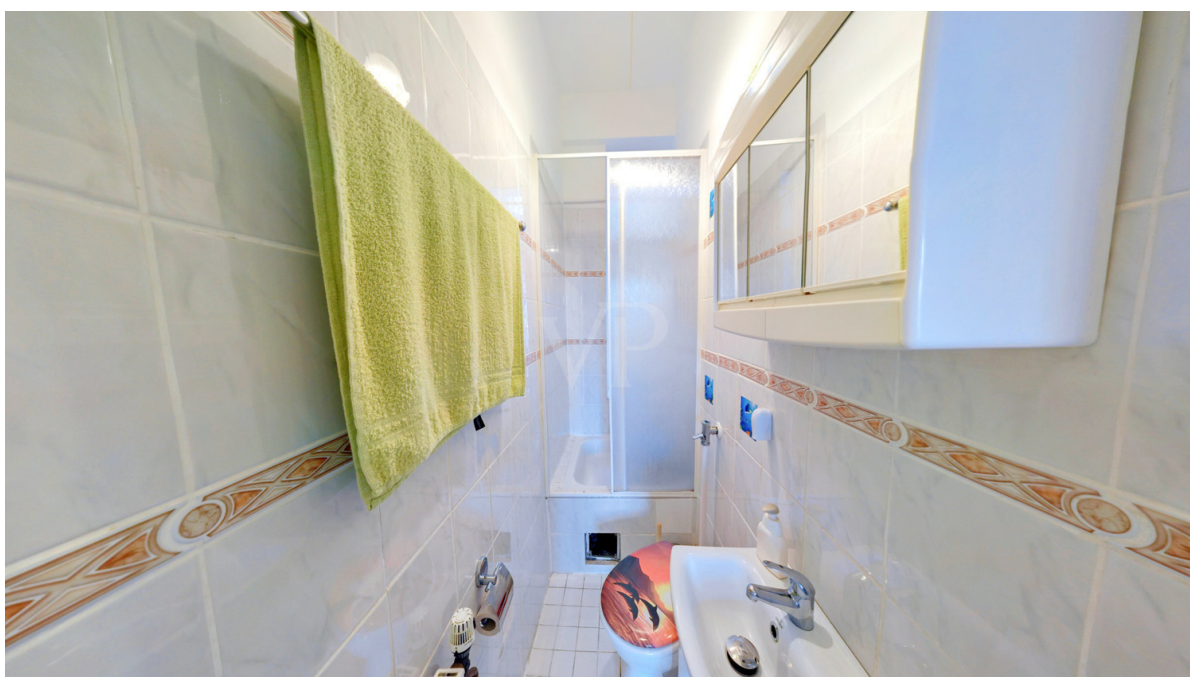
Property ID: 25369031 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## The property



Property ID: 25369031 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## The property





Property ID: 25369031 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## The property



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

Property ID: 25369031 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## The property



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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



**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)

Property ID: 25369031 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## The property





Property ID: 25369031 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## A first impression

Zur 360°-Tour gelangen Sie hier: <https://von-poll.com/tour/fuerth/Wv06>

Diese beeindruckende Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines denkmalgeschützten Jugendstilgebäudes von 1912 und erstreckt sich über die gesamte Etage.

Mit 5,5 großzügigen Zimmern bietet sie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder als Wohngemeinschaft.

Der klassische Altbau-Charakter ist in jedem Detail spürbar: eine beeindruckende Deckenhöhe von ca. 3,20 m, ein langer, typischer Altbauflur, weitgehend erhaltenes Fischgrätenparkett (teilweise unter dem aktuellen Bodenbelag), kunstvoll gearbeitete Stuckdecken und originale Zimmertüren verleihen dieser Immobilie einen unvergleichlichen Charme.

Ein besonderes Highlight ist der stilvolle Runderker, der dem Wohnbereich nicht nur Helligkeit schenkt, sondern auch ein optisches Schmuckstück darstellt.

Angrenzend an die Küche befindet sich ein kleiner Balkon, der Platz für eine kurze Auszeit im Freien bietet.

Zwei zugehörige Kellerräume sorgen zusätzlich für praktischen Stauraum.

Parkplätze können in dem Parkhaus nebenan gemietet werden.

Weitere Informationen:

- Größe WEG: 5
- Selbstverwaltung durch Hausbewohnerin
- monatliches Hausgeld: ca. 160,- €
- Rücklagen zum 31.12.2023: ca. 9.500,- €
- beschlossene Sonderumlage(n): keine

Property ID: 25369031 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## Details of amenities

- Denkmalschutz
- Runderker
- teilw. originaler Stuck (Decke)
- größtenteils Originalparkett (unter Bodenbelag)
- originale Zimmertüren
- teilw. Originalgardinenschienen
- Deckenhöhe: ca. 3,20 m
- Einbauküche nach Absprache
- zweifachverglaste Kunststofffenster
- Kellerabteil
- kein Aufzug vorhanden

Property ID: 25369031 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## All about the location

Die Immobilie liegt in der renommierten und historischen Fürther Hornschuchpromenade, eine der attraktivsten Wohngegenden der Stadt.

Während Sie die Natur im Stadtpark nach nur wenigen Schritten vollstens genießen können, profitieren Sie zeitgleich von den städtischen Vorzügen: Supermärkte, Geschäfte jeglicher Art, Restaurants und Bars sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in fußläufiger Nähe und sorgen für absolut kurze Wege.

Die Fürther Freiheit erreichen Sie nach circa 15-20 Gehminuten, ebenso wie den Bahnhof. Die nächste U-Bahnstation befindet sich nur etwa 400 Meter entfernt, eine Bushaltestelle befindet sich fast unmittelbar vor der Haustür.

Auch mit dem Auto wird Ihnen durch den nahegelegenen Frankenschnellweg eine super Anbindung garantiert.



Property ID: 25369031 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## Other information

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 25369031 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

---

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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