

Fürth

# VON POLL | Denkmalgeschützte Altbauwohnung mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit

Property ID: 26369011

EXKLUSIV



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

**PURCHASE PRICE: 200.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 61 m<sup>2</sup> • ROOMS: 1**

**Property ID: 26369011 - 90762 Fürth**

- 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: 26369011 - 90762 Fürth

## At a glance

Property ID	26369011	Purchase Price	200.000 EUR
Living Space	ca. 61 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	1		
Bathrooms	1		
Year of construction	1925	Modernisation / Refurbishment	2003
Type of parking	1 x Outdoor parking space	Condition of property	Well-maintained
		Construction method	Solid
		Equipment	Garden / shared use

Property ID: 26369011 - 90762 Fürth

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	Gas		

Property ID: 26369011 - 90762 Fürth

## The property



Property ID: 26369011 - 90762 Fürth

## The property



Property ID: 26369011 - 90762 Fürth

## The property



Property ID: 26369011 - 90762 Fürth

## The property



Property ID: 26369011 - 90762 Fürth

## The property



Property ID: 26369011 - 90762 Fürth

## The property



Property ID: 26369011 - 90762 Fürth

## The property



Property ID: 26369011 - 90762 Fürth

## The property



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

Property ID: 26369011 - 90762 Fürth

## The property



**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)

Property ID: 26369011 - 90762 Fürth

## 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: 26369011 - 90762 Fürth**

## A first impression

Zur 360°-Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/2pn3>

Diese außergewöhnliche Souterrainwohnung befindet sich in einem architektonisch eindrucksvollen und denkmalgeschützten Gebäude aus dem Jahr 1925. Der freistehende Bau überzeugt durch sein markantes Sandsteingeschoss, stilvolle Fassadendetails und eine ausdrucksstarke expressionistische Formensprache. Der Zugang zur Einheit erfolgt rückseitig über den Innenhof und schafft einen geschützten, eigenständigen Eingangsbereich.

Das Gebäude wurde im Jahr 2002 umfassend saniert und nach WEG aufgeteilt. In diesem Zuge wurden unter anderem Holztüren und Bodenbeläge restauriert, die Ziegeldeckung erneuert sowie das Dachgeschoss zu zwei Wohneinheiten ausgebaut. So verbindet die Immobilie historische Bausubstanz und Altbaucharme mit einer soliden baulichen Grundlage.

Auf ca. 61 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Einheit vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Sie eignet sich für Singles, als Kapitalanlage sowie für eine gewerbliche Nutzung, beispielsweise als Atelier, Musikraum oder für kreative und ruhige Arbeitsformen. Die vorhandene Akustikverkleidung an den Wänden ist dabei ein zusätzlicher Pluspunkt.

Der Grundriss umfasst ein großzügiges Zimmer, ein Dusch-Bad sowie einen Abstellraum. Teilweise hohe Fenster sorgen trotz der Souterrainlage für ein angenehm helles Raumgefühl und unterstreichen den besonderen Charakter der Wohnung.

Die vor dem Eingangsbereich liegende Terrassen- und Gartenfläche ist gemäß

Teilungserklärung bzw. Freiflächenplan dieser Einheit sowie der Nachbareinheit gemeinschaftlich im Wege eines Sondernutzungsrechts zugewiesen. Ein Außenstellplatz ist ebenfalls vorhanden, ein Kellerabteil gehört nicht zur Einheit.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand. Der Rücklagenstand der gesamten WEG belief sich zum 31.12.2024 auf ca. 48.543,00 €, der auf die Wohnung entfallende Anteil beträgt ca. 2.000,00 €.

Diese Einheit bietet eine seltene Kombination aus denkmalgeschützter Architektur, Altbauflair und vielseitiger Nutzbarkeit.

**Property ID: 26369011 - 90762 Fürth**

## Details of amenities

- freistehendes, architektonisch markantes Gebäude
- umfassend saniert 2002
- helle Raumwirkung
- Akustikverkleidung an den Wänden
- Terrasse vor dem Eingangsbereich mit Sondernutzungsrecht
- Außenstellplatz
- Echtholzdielenboden und Fliesen
- Doppelflügel Fenster als doppelte Kastenfenster aus Holz, außenseitig mit Sprossen

**Property ID: 26369011 - 90762 Fürth**

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Lage unweit der Fürther Innenstadt und verbindet urbanes Wohnen mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert. Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zum Wiesengrund, der mit seinen weitläufigen Grünflächen vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und entspannte Stunden im Freien bietet. Fürth selbst zeichnet sich durch viel Grün in Zentrumsnähe sowie eine hohe Lebensqualität aus.

Gleichzeitig profitieren Sie von einer sehr guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote, Ärzte sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Zeit erreichbar. Auch die Fürther Innenstadt mit ihrem vielfältigen Angebot befindet sich nur wenige Minuten entfernt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. In Fürth sorgen die U1, zahlreiche Buslinien sowie die S-Bahn für eine gute Erreichbarkeit innerhalb der Stadt und in Richtung Nürnberg. Auch das regionale und überregionale Straßennetz ist schnell erreichbar, was den Standort zusätzlich attraktiv macht.

**Property ID: 26369011 - 90762 Fürth**

## 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 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 vorbehaltenlich 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: 26369011 - 90762 Fürth**

## 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)