

Fürth – Südstadt

# VON POLL | Charming maisonette apartment in a listed building complex

Property ID: 25369042

VERMIETET



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

PURCHASE PRICE: 385.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 104,39 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 25369042 - 90763 Fürth – Südstadt

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

Property ID: 25369042 - 90763 Fürth – Südstadt

## At a glance

Property ID	25369042
Living Space	ca. 104,39 m <sup>2</sup>
Floor	2
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1900
Type of parking	1 x Car port

Purchase Price	385.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2009
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Balcony

Property ID: 25369042 - 90763 Fürth – Südstadt

## Energy Data

Energy Source	Fossil CHP	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	24.01.2029	Final energy consumption	93.40 kWh/m²a
Power Source	Block	Energy efficiency class	C
		Year of construction according to energy certificate	1900

Property ID: 25369042 - 90763 Fürth – Südstadt

## The property





Property ID: 25369042 - 90763 Fürth – Südstadt

## The property



Property ID: 25369042 - 90763 Fürth – Südstadt

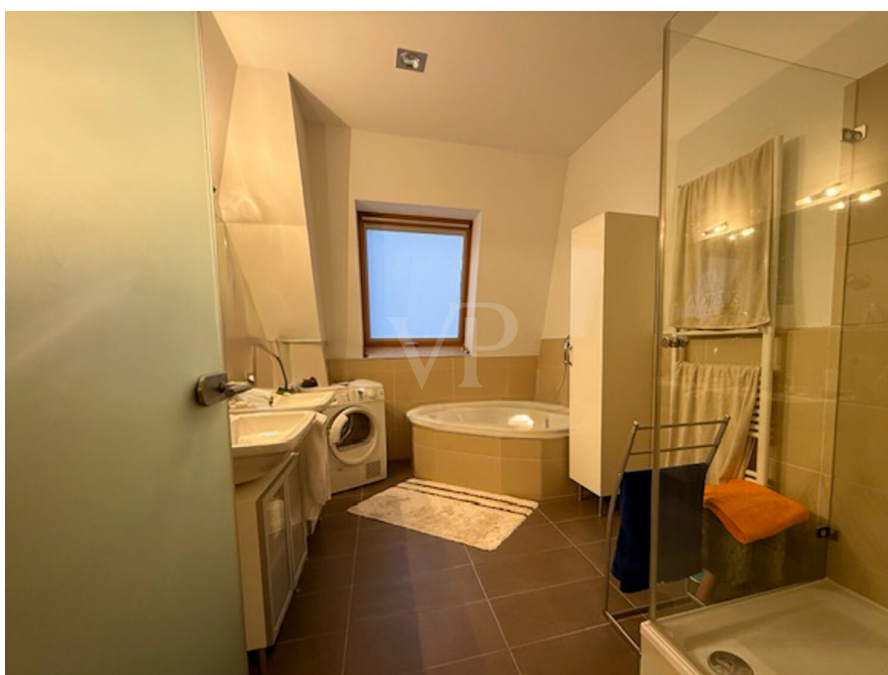
## The property





Property ID: 25369042 - 90763 Fürth – Südstadt

## The property





Property ID: 25369042 - 90763 Fürth – Südstadt

## The property



Property ID: 25369042 - 90763 Fürth – Südstadt

## The property



Property ID: 25369042 - 90763 Fürth – Südstadt

## The property




**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)



**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: 25369042 - 90763 Fürth – Südstadt

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Sandra Maringer &  
Jürgen Maringer  
Geschäftsstellenleiter

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: 25369042 - 90763 Fürth – Südstadt

## 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: 25369042 - 90763 Fürth – Südstadt

## A first impression

This charming turn-of-the-century maisonette apartment combines historical charm with modern living comfort across approximately 104.39 m<sup>2</sup> of living space. The former infantry barracks with its supply depot, part of the historic barracks complex in Fürth's southern district, tells a story and blends harmoniously into the established cityscape. The apartment is located on the second floor and is directly accessible via a separate external staircase. A well-designed floor plan extends over two levels, emphasizing the unique character of the historic architecture while creating a bright and open living environment. The property was completely renovated by P&P in 2009 and has been meticulously maintained ever since. A reliable tenant has lived in the apartment since 2010 and wishes to continue. The spacious living and dining area impresses with its openness and numerous large windows that flood the rooms with natural light. The balcony offers a beautiful view of the surrounding landscape. The bathroom features a shower, bathtub, and sink, complemented by a separate guest toilet and a practical storage room. The bedroom is also located on this level. A staircase leads to the attic, which offers a variety of uses. However, due to a lack of insulation, it can get quite warm on hot summer days. Heating is provided by a combined heat and power plant, which was installed as part of the modernization in 2009. The apartment includes a carport parking space (included in the rental) and a cellar storage room. Due to the building's historic nature, the cellar may be damp in some areas. The current monthly service charge is €609, which is due to recurring water damage and the associated insurance premiums. It is recommended that the concealed toilet cisterns be replaced. The apartment's reserve fund amounted to €3,138.72 as of December 31, 2024.

Property ID: 25369042 - 90763 Fürth – Südstadt

## All about the location

Die Immobilie liegt in der Fürther Südstadt, einem der beliebtesten Wohnviertel der Stadt. Das Umfeld zeichnet sich durch eine Mischung aus historischen Gebäuden, gepflegten Mehrfamilienhäusern und grünen Freiräumen aus, die dem Stadtteil seinen besonderen Charme verleihen.

Die Südstadt überzeugt durch ihre zentrale Lage und kurze Wege in die Fürther Innenstadt sowie die angrenzende Nürnberger City. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants, Cafés, Apotheken und Dienstleister sind in fußläufiger Entfernung vorhanden. Ebenso befinden sich Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen in der Nähe.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Mehrere Buslinien durchqueren den Stadtteil, und die Anbindung an die U-Bahn sowie an die nahegelegene Südwesttangente und die Autobahn A73 ermöglicht schnelle Verbindungen in Nürnberg und in das gesamte Metropolgebiet.

Für Erholung und Freizeit bieten sich die nahegelegenen Parks, Grünanlagen und die Rednitzauen an, die zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Entspannung im Freien bieten.



Property ID: 25369042 - 90763 Fürth – Südstadt

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 24.1.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 93.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25369042 - 90763 Fürth – Südstadt

## 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)