

Fürth

VON POLL | Erdgeschosswohnung mit TG-Stellplatz und viel Potenzial zum Gestalten!

Property ID: 25369057



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 259.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 85,55 m² • ROOMS: 3.5

Property ID: 25369057 - 90763 Fürth

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

Property ID: 25369057 - 90763 Fürth

At a glance

Property ID	25369057	Purchase Price	259.000 EUR
Living Space	ca. 85,55 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3.5		
Bedrooms	2		
Bathrooms	1		
Year of construction	1980	Condition of property	Needs renovation
Type of parking	1 x Underground car park	Construction method	Solid
		Equipment	Terrace

Property ID: 25369057 - 90763 Fürth

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	120.70 kWh/m²a
Energy certificate valid until	24.05.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1982

Property ID: 25369057 - 90763 Fürth

The property



Property ID: 25369057 - 90763 Fürth

The property



Property ID: 25369057 - 90763 Fürth

The property



Property ID: 25369057 - 90763 Fürth

The property



Property ID: 25369057 - 90763 Fürth

The property



Property ID: 25369057 - 90763 Fürth

The property



Property ID: 25369057 - 90763 Fürth

The property



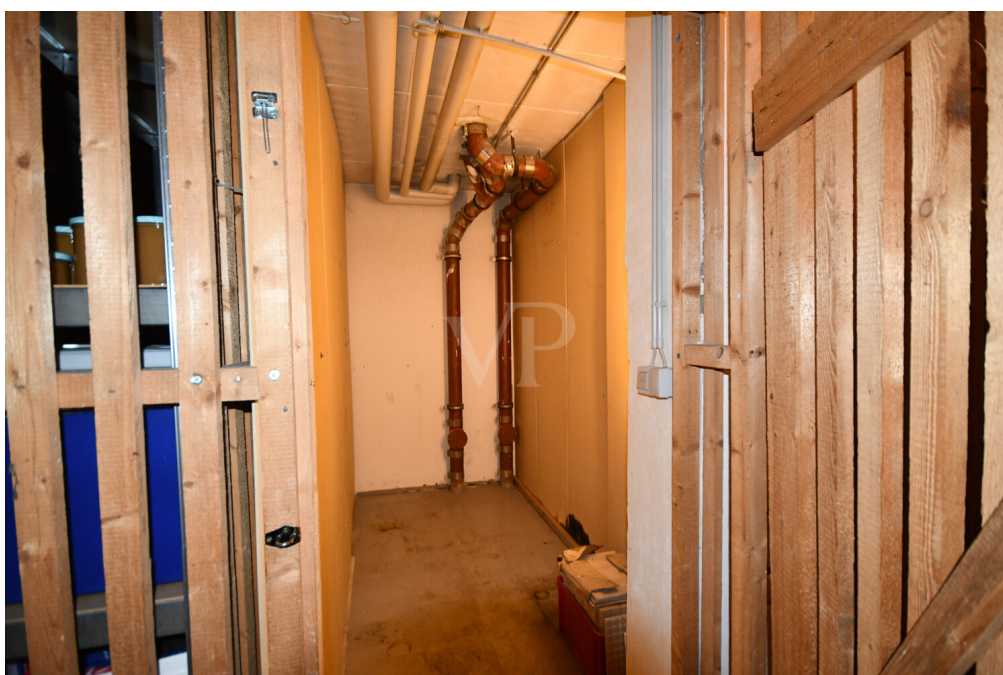
Property ID: 25369057 - 90763 Fürth

The property



Property ID: 25369057 - 90763 Fürth

The property



Property ID: 25369057 - 90763 Fürth

The property



Property ID: 25369057 - 90763 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

Property ID: 25369057 - 90763 Fürth

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



VON POLL IMMOBILIEN

Finden Sie Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 25369057 - 90763 Fürth

A first impression

Diese 3,5-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 82,47 m² befindet sich in einem 1980 errichteten Mehrfamilienhaus. Die Wohnung ist bezugsfrei und renovierungsbedürftig, sodass Sie als neuer Eigentümer die Gelegenheit haben, sie ganz nach Ihren Vorstellungen zu modernisieren.

Die Raumaufteilung ist klar strukturiert und funktional gestaltet. Vom einladenden Eingangsbereich gelangen Sie direkt in alle Räume der Wohnung. Eine praktische Essnische grenzt direkt an den Flur- und Wohnbereich an. Das großzügige Wohnzimmer überzeugt durch große Fensterflächen. Besonders attraktiv ist die sonnige Süd-Ost-Terrasse mit ca. 5 m², die direkt vom Wohnbereich aus erreichbar ist.

Die Küche ist vom Flur aus zugänglich und bietet genügend Raum für eine individuelle Planung. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer eignen sich ideal für Paare, kleine Familien oder als Arbeits- bzw. Gästezimmer.

Das innenliegende Badezimmer verfügt über eine Badewanne und ein Doppelwaschbecken; das WC ist separat untergebracht. Beide Bereiche benötigen eine Modernisierung.

Sämtliche Fenster sind als Holzfenster ausgeführt und verfügen über Rollläden. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung, deren Anlage im Jahr 2013 erneuert wurde.

Das Wohnhaus präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten Zustand und wird von der Eigentümergemeinschaft gut instand gehalten. Zur Wohnung gehört ein sehr großzügiges Kellerabteil mit Licht und Steckdose. Zudem steht ein besonderer Tiefgaragenstellplatz zur Verfügung, ausgestattet mit einem Tor, ähnlich einer abgeschlossenen Garage innerhalb der Tiefgarage. Die Rücklagen betrugen zum 31.12.2024 für die Wohnung 3.924,47 Euro, für die gesamte WEG 188.364,18 Euro.

Überzeugen Sie sich selbst vom Potenzial dieser Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung. Die Wohnung bietet eine solide Grundlage, um durch eine Modernisierung Ihren individuellen Wohnstil zu verwirklichen.

Property ID: 25369057 - 90763 Fürth

Details of amenities

- Eingangsbereich mit Einbauschränken
- Essnische
- Wohnzimmer mit Süd-Ost-Terrasse
- Küche
- WC
- Innenliegendes Badezimmer mit Doppelwaschbecken und Badewanne
- zwei Zimmer
- Kellerabteil mit Licht & Steckdosen
- Tiefgaragenstellplatz absperrrbar mit separaten Tor

Property ID: 25369057 - 90763 Fürth

All about the location

Die Wohnung befindet sich in einem beliebten und gewachsenen Wohngebiet im Süden von Fürth. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind bequem erreichbar, sodass der Alltag besonders unkompliziert gestaltet werden kann.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Bushaltestellen und S-/U-Bahn-Stationen sind fußläufig erreichbar und bieten schnelle Verbindungen in die Fürther Innenstadt sowie nach Nürnberg und Erlangen. Auch die Anbindung an die Autobahnen ist unkompliziert, was Pendlern kurze Wege garantiert.

Die Umgebung überzeugt durch zahlreiche Grünflächen und Naherholungsgebiete, die zu Spaziergängen, sportlicher Aktivität oder zum Spielen für Kinder einladen. Die südliche Ausrichtung der Wohnlage sorgt zudem für viel Sonne und eine angenehme Helligkeit in der Wohnung.

Insgesamt bietet diese Lage eine perfekte Mischung aus Ruhe, guter Infrastruktur und Nähe zu Freizeitmöglichkeiten – ideal für Familien, Berufspendler oder alle, die ein Zuhause mit Lebensqualität suchen.

Property ID: 25369057 - 90763 Fürth

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.5.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 120.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Property ID: 25369057 - 90763 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