

Fürth

VON POLL | Historischer Charme trifft Wiesengrundblick!

Número de propiedad: 26369010

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 598.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 149 m² • HABITACIONES: 5

Número de propiedad: 26369010 - 90762 Fürth

- De un vistazo**
- La propiedad**
- Datos energéticos**
- Planos de planta**
- Una primera impresión**
- Detalles de los servicios**
- Todo sobre la ubicación**
- Otros datos**
- Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26369010 - 90762 Fürth

De un vistazo

Número de propiedad	26369010	Precio de compra	598.000 EUR
Superficie habitable	ca. 149 m ²	Piso	Piso
Piso	3	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	5	Modernización / Rehabilitación	2003
Dormitorios	4	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1925	Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26369010 - 90762 Fürth

Datos energéticos

<u>Tipo de calefacción</u>	<u>Calefacción central</u>	<u>Certificado energético</u>	<u>Legally not required</u>
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 26369010 - 90762 Fürth

La propiedad



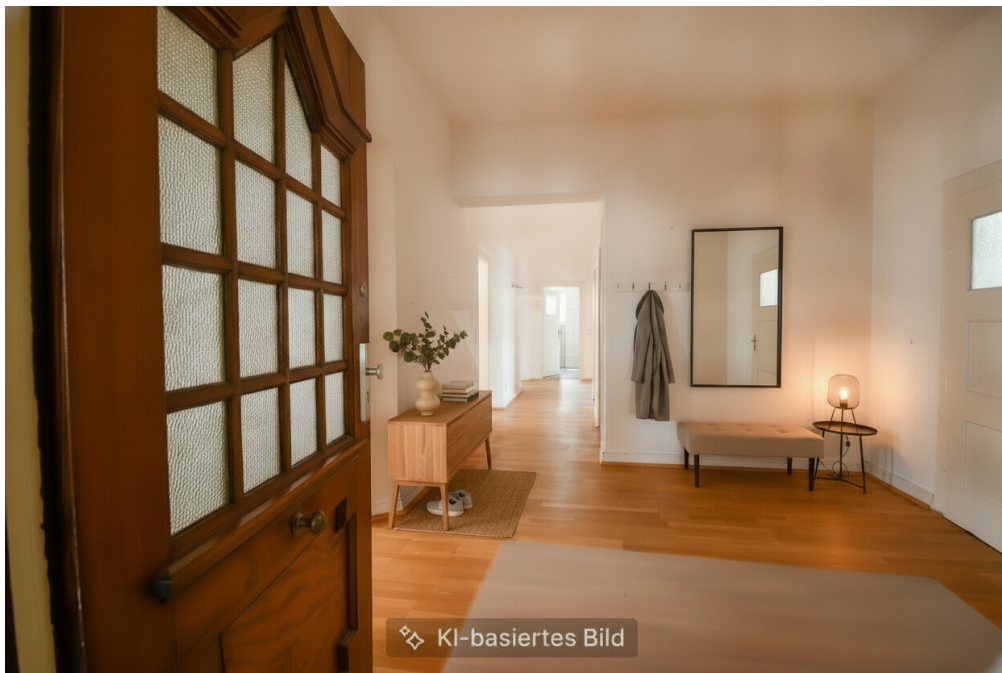
Número de propiedad: 26369010 - 90762 Fürth

La propiedad



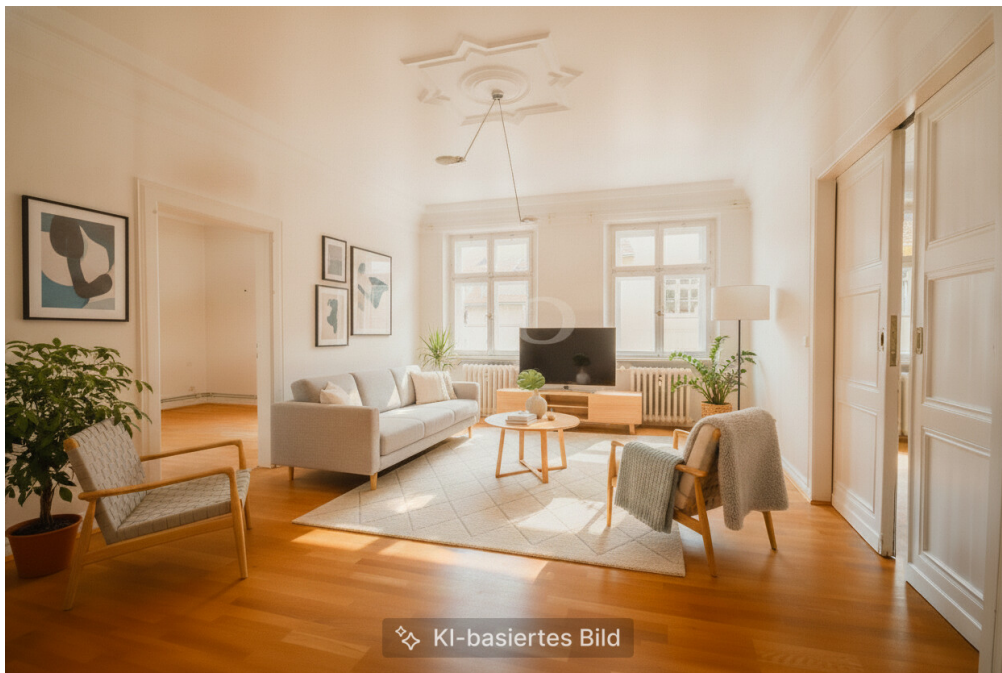
Número de propiedad: 26369010 - 90762 Fürth

La propiedad



Número de propiedad: 26369010 - 90762 Fürth

La propiedad



Número de propiedad: 26369010 - 90762 Fürth

La propiedad



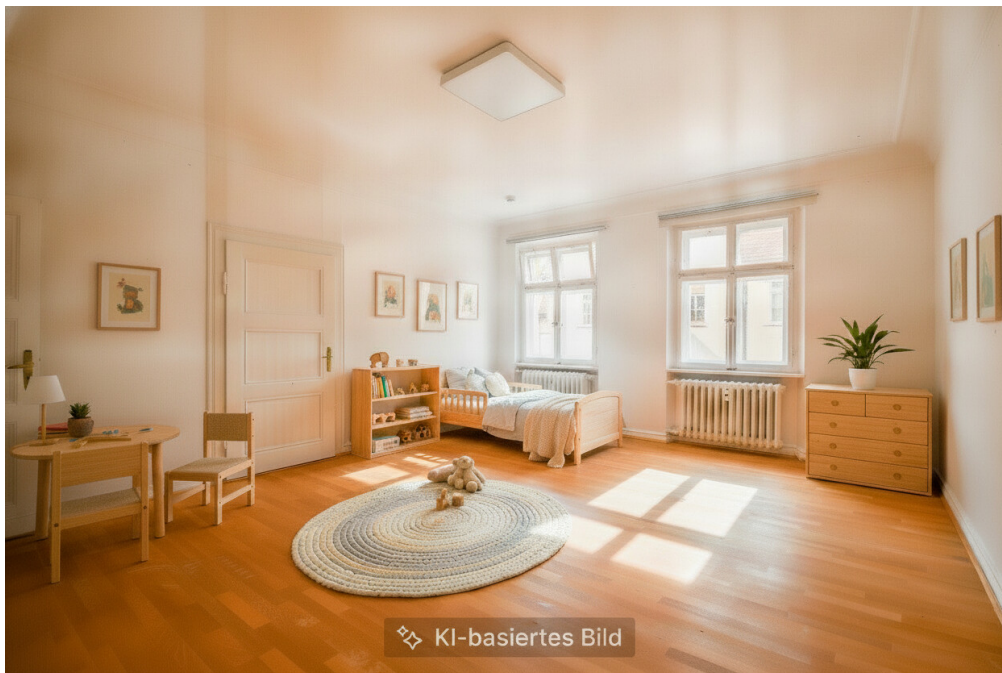
Número de propiedad: 26369010 - 90762 Fürth

La propiedad



Número de propiedad: 26369010 - 90762 Fürth

La propiedad



Número de propiedad: 26369010 - 90762 Fürth

La propiedad



Número de propiedad: 26369010 - 90762 Fürth

La propiedad



Número de propiedad: 26369010 - 90762 Fürth

La propiedad



Número de propiedad: 26369010 - 90762 Fürth

La propiedad



Número de propiedad: 26369010 - 90762 Fürth

La propiedad



Número de propiedad: 26369010 - 90762 Fürth

La propiedad

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

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número de propiedad: 26369010 - 90762 Fürth

La propiedad



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

Número de propiedad: 26369010 - 90762 Fürth

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 26369010 - 90762 Fürth

Una primera impresión

Hier geht es zur 360° Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/H2Yb>

Diese außergewöhnliche Etagenwohnung befindet sich im 3. Obergeschoss in einem architektonisch eindrucksvollen und denkmalgeschützten Gebäude aus dem Jahr 1925. Der freistehende Bau mit seinem markanten Sandsteingeschoss, den stilvollen Fassadendetails und seiner expressionistischen Formensprache vermittelt bereits von außen eine besondere Wertigkeit und Ausstrahlung.

Schon das Treppenhaus mit historischer Wand- und Deckenmalerei lässt erkennen, dass es sich hier um eine Immobilie mit Geschichte und unverwechselbarem Flair handelt. In der Wohnung selbst setzt sich dieses besondere Ambiente eindrucksvoll fort. Hohe Decken, klassische Stuckelemente, restaurierte Holztüren, eine elegante Holzschiebetüre sowie charakteristische doppelflügelige Kastenfenster mit Sprossen verleihen den Räumen eine stilvolle und außergewöhnliche Wohnatmosphäre.

Auf ca. 149 m² Wohnfläche bietet die Wohnung mit fünf Zimmern und zwei Bädern ein großzügiges Raumangebot für anspruchsvolle Wohnkonzepte. Ein echtes Highlight ist der Balkon mit unverbaubarem Blick in den Wiesengrund. Diese direkte Lage am Grünen verleiht der Immobilie eine außergewöhnliche Wohnqualität und macht sie zu einer seltenen Gelegenheit für Liebhaber besonderer Altbauwohnungen.

Das Anwesen 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. Ein großzügiger Kellerraum und ein Doppelparker in der Tiefgarage des Nachbarhauses runden das Angebot ab.

Auch wirtschaftlich präsentiert sich die Wohnung solide. Der Rücklagenstand der gesamten WEG belief sich zum 31.12.2024 auf 48.543,00 €, der auf die Wohnung entfallende Anteil beträgt 4.425,00 €.

Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei und bietet damit die Möglichkeit, zeitnah einzuziehen oder die Räumlichkeiten nach eigenen Vorstellungen weiterzugestalten.

Número de propiedad: 26369010 - 90762 Fürth

Detalles de los servicios

- **Treppenhaus mit historischer Wand- und Deckenmalerei**
- **hohe Zimmerdecken**
- **klassische Stuckelemente**
- **restaurierte Holztüren**
- **elegante Holzschiebetüre**
- **doppelflügelige Kastenfenster aus Holz mit Sprossen**
- **Balkon mit unverbaubarem Blick in den Wiesengrund**
- **großzügiger Kellerraum**
- **Doppelparker in der Tiefgarage des Nachbarhauses**
- **Einbauküche vorhanden und auf Wunsch übernehmbar**
- **Accio-Leuchten im Wohnzimmer auf Wunsch übernehmbar**

Número de propiedad: 26369010 - 90762 Fürth

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 26369010 - 90762 Fürth

Otros datos

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.

Número de propiedad: 26369010 - 90762 Fürth

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com