

Fürth

# VON POLL | Denkmalgeschützte Altbauwohnung mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit

*Número de propiedad: 26369011*



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

**PRECIO DE COMPRA: 200.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 61 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 1**

**Número de propiedad: 26369011 - 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: 26369011 - 90762 Fürth

## De un vistazo

Número de propiedad	26369011
Superficie habitable	ca. 61 m <sup>2</sup>
Habitaciones	1
Baños	1
Año de construcción	1925
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	200.000 EUR
Piso	Semisótano
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2003
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 26369011 - 90762 Fürth

## Datos energéticos

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

Número de propiedad: 26369011 - 90762 Fürth

## La propiedad



Número de propiedad: 26369011 - 90762 Fürth

## La propiedad



Número de propiedad: 26369011 - 90762 Fürth

## La propiedad



Número de propiedad: 26369011 - 90762 Fürth

## La propiedad



Número de propiedad: 26369011 - 90762 Fürth

## La propiedad



Número de propiedad: 26369011 - 90762 Fürth

## La propiedad



Número de propiedad: 26369011 - 90762 Fürth

## La propiedad



Número de propiedad: 26369011 - 90762 Fürth

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

Número de propiedad: 26369011 - 90762 Fürth

## La propiedad



**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)

Número de propiedad: 26369011 - 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: 26369011 - 90762 Fürth**

## Una primera impresión

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.

**Número de propiedad: 26369011 - 90762 Fürth**

## **Detalles de los servicios**

- 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

**Número de propiedad: 26369011 - 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: 26369011 - 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: 26369011 - 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](http://www.von-poll.com)**