

Fürth - Südstadt

VON POLL | Encantador apartamento dúplex en un complejo de edificios protegidos

Número de propiedad: 25369042

VERMIETET



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 330.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 104,39 m² • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt

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

Número de propiedad: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt

De un vistazo

Número de propiedad	25369042	Precio de compra	330.000 EUR
Superficie habitable	ca. 104,39 m ²	Piso	Dúplex
Piso	2	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	3	Modernización / Rehabilitación	2009
Dormitorios	2	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1900	Características	WC para invitados, Balcón
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches		

Número de propiedad: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt

Datos energéticos

Fuente de energía	Cogeneración fósil	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	24.01.2029	Consumo de energía final	93.40 kWh/m ² a
Fuente de energía	Bloque	Clase de eficiencia energética	C
		Año de construcción según el certificado energético	1900

Número de propiedad: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt

La propiedad



Número de propiedad: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt

La propiedad



Número de propiedad: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt

La propiedad



Número de propiedad: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt

La propiedad



Número de propiedad: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt

La propiedad



Número de propiedad: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt

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



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número de propiedad: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt

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

Número de propiedad: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt

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: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt

Una primera impresión

Este encantador dúplex de principios de siglo combina el encanto histórico con la comodidad de una vida moderna en aproximadamente 104,39 m² de espacio habitable. El antiguo cuartel de infantería con su depósito de suministros, parte del histórico complejo de cuarteles en el distrito sur de Fürth, cuenta una historia y se integra armoniosamente con el paisaje urbano consolidado. El apartamento se encuentra en la segunda planta y se accede directamente a través de una escalera exterior independiente. Su cuidada distribución se extiende en dos niveles, realzando el carácter único de la arquitectura histórica a la vez que crea un ambiente luminoso y abierto. La propiedad fue completamente renovada por P&P en 2009 y se ha mantenido meticulosamente desde entonces. Un inquilino de confianza vive en el apartamento desde 2010 y desea continuar. El espacioso salón-comedor impresiona por su amplitud y sus numerosos ventanales que inundan las estancias de luz natural. El balcón ofrece una hermosa vista del paisaje circundante. El baño cuenta con ducha, bañera y lavabo, además de un aseo de cortesía y un práctico trastero. El dormitorio también se encuentra en esta planta. Una escalera conduce al ático, que ofrece diversos usos. Sin embargo, debido a la falta de aislamiento, puede resultar bastante caluroso en los calurosos días de verano. La calefacción se proporciona mediante una planta de cogeneración, instalada como parte de la modernización en 2009. El apartamento incluye una plaza de aparcamiento techado (incluida en el alquiler) y un trastero en el sótano. Debido al carácter histórico del edificio, el sótano puede presentar humedades en algunas zonas. La cuota mensual actual es de 609 €, debido a los recurrentes daños por agua y a las primas de seguro correspondientes. Se recomienda cambiar las cisternas empotradas de los inodoros. El fondo de reserva del apartamento ascendía a 3.138,72 € al 31 de diciembre de 2024.

Número de propiedad: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.1.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 93.40 kwh/(m²*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 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: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt

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