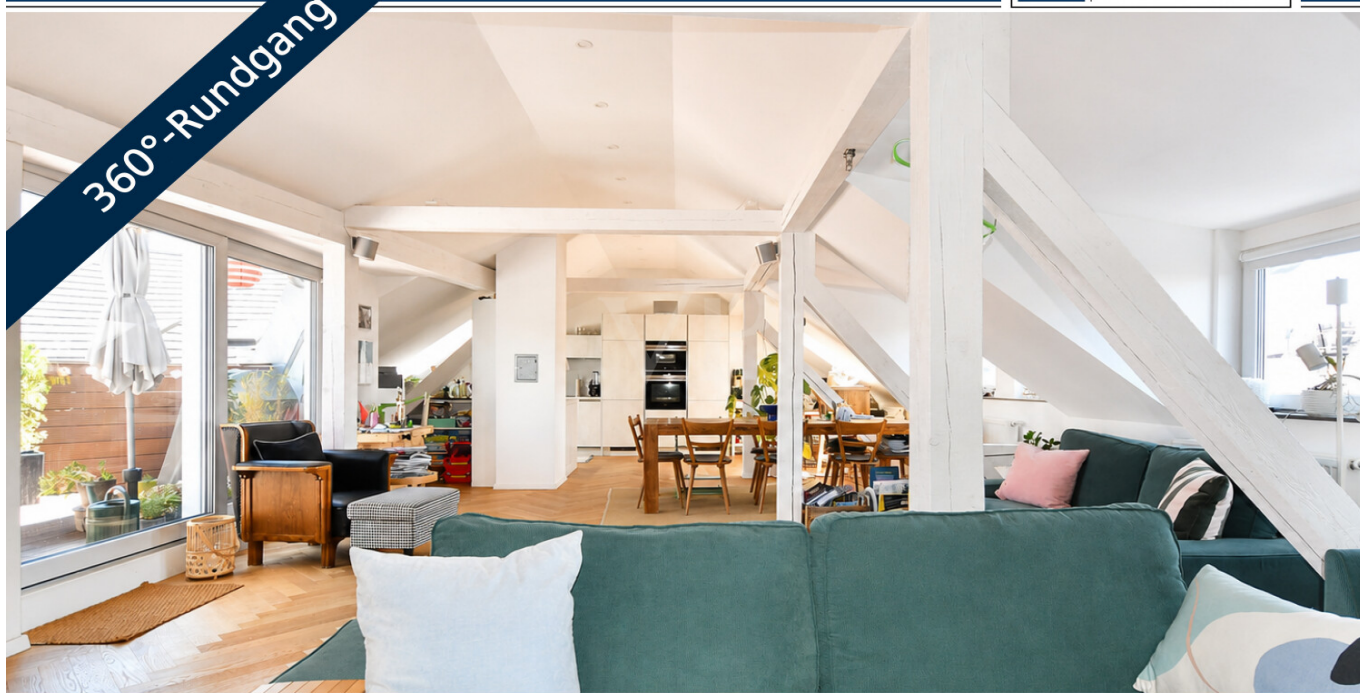


Fürth - Südstadt

VON POLL | Hell, großzügig und charakternvoll: Ein Zuhause mit Geschichte und Weitblick

CODE DU BIEN: 26369041

360°-Rundgang

www.von-poll.com**PRIX D'ACHAT: 550.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 142,64 m² • PIÈCES: 4**

CODE DU BIEN: 26369041 - 90763 Fürth - Südstadt

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26369041 - 90763 Fürth - Südstadt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26369041
Surface habitable	ca. 142,64 m²
Type de toiture	à deux versants
Etage	3
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1908

Prix d'achat	550.000 EUR
Type	Maisonette
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2017
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

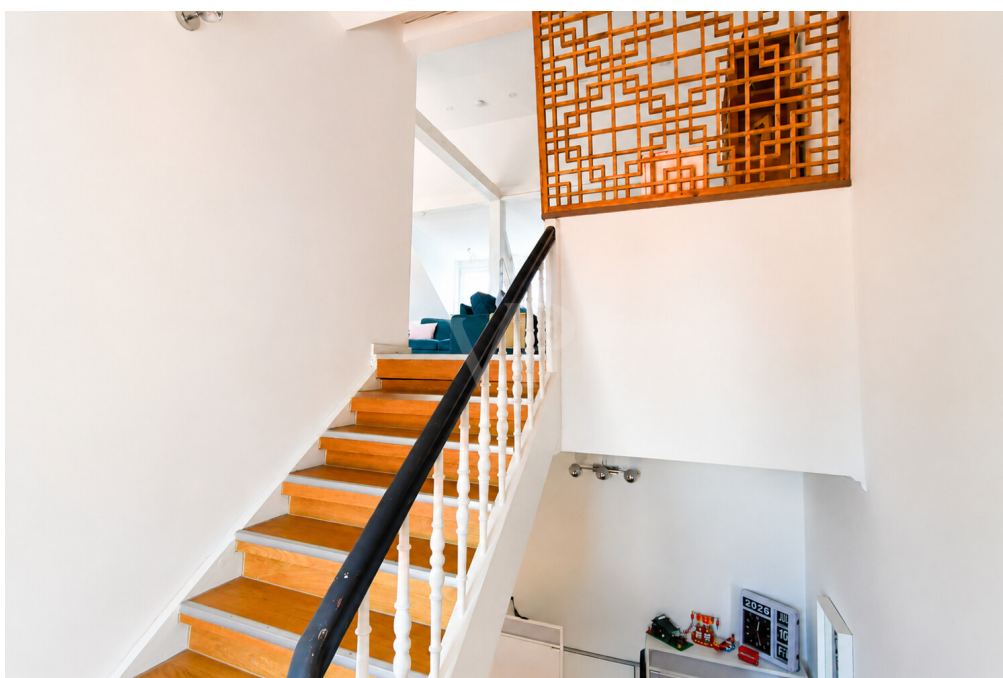
CODE DU BIEN: 26369041 - 90763 Fürth - Südstadt

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 26369041 - 90763 Fürth - Südstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26369041 - 90763 Fürth - Südstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26369041 - 90763 Fürth - Südstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26369041 - 90763 Fürth - Südstadt

La propriété



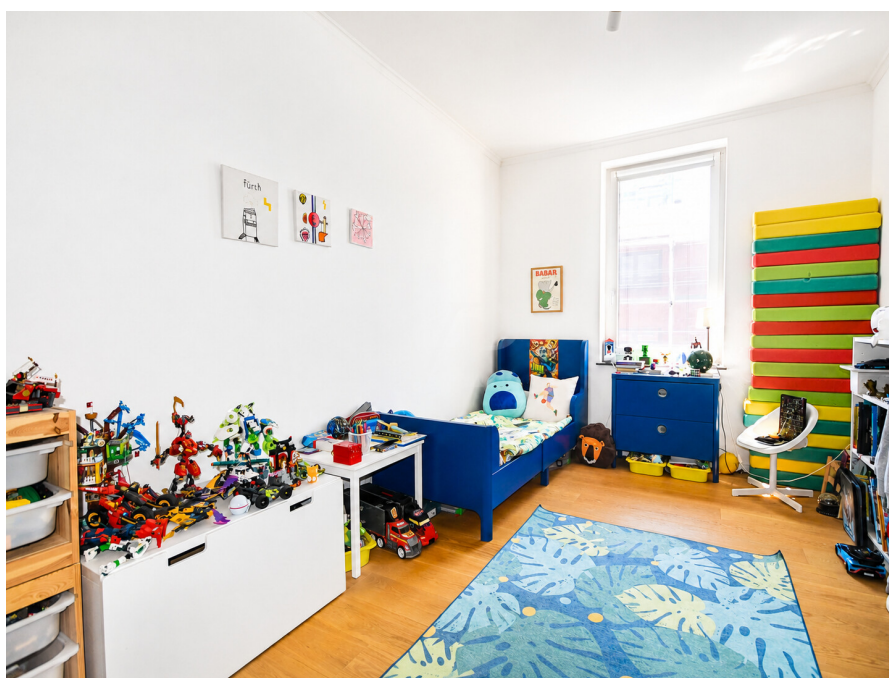
CODE DU BIEN: 26369041 - 90763 Fürth - Südstadt

La propriété



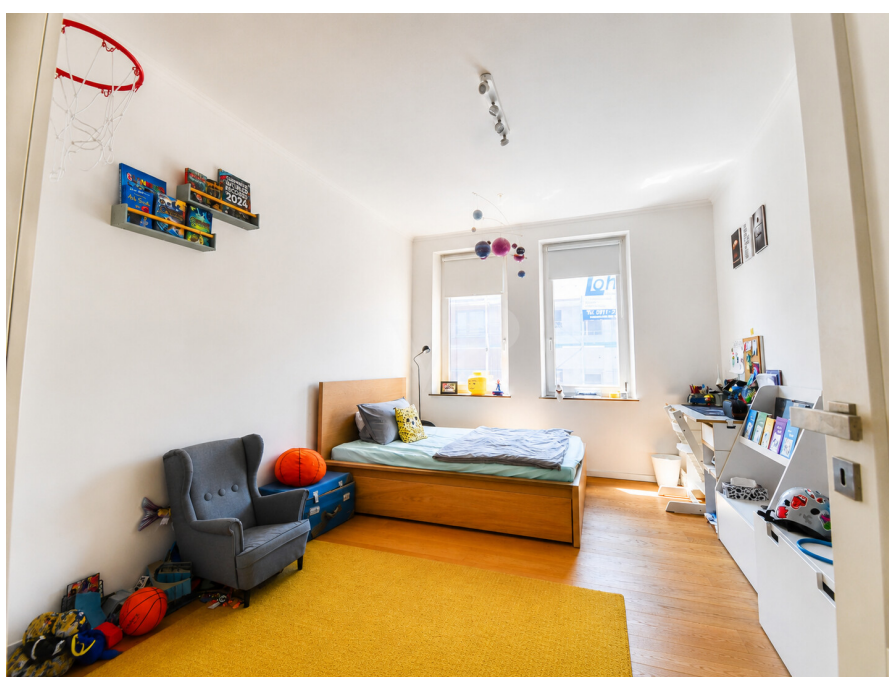
CODE DU BIEN: 26369041 - 90763 Fürth - Südstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26369041 - 90763 Fürth - Südstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26369041 - 90763 Fürth - Südstadt

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

CODE DU BIEN: 26369041 - 90763 Fürth - Südstadt

La propriété



VP VON POLL IMMOBILIEN

Finden Sie Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



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

CODE DU BIEN: 26369041 - 90763 Fürth - Südstadt

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26369041 - 90763 Fürth - Südstadt

Une première impression

Hier geht es zur 360° Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/xMi4>

Historische Substanz, hochwertiger Ausbau und ein außergewöhnlich großzügiges Raumgefühl verbinden sich in dieser besonderen 4-Zimmer-Wohnung zu einem Zuhause mit echter Eigenständigkeit. Das Gebäude aus dem Jahr 1908 steht unter Ensembleschutz und fügt sich harmonisch in das historische Stadtbild ein.

Die Wohnung erstreckt sich über ca. 142 m² Wohnfläche und zwei Ebenen. In den Jahren 2016 und 2017 wurde sie umfassend ausgebaut und präsentiert sich heute in einem gepflegten und modernen Zustand. Historische Details wurden dabei behutsam in das Wohnkonzept integriert. Sichtbare Fachwerkbalken prägen insbesondere das Dachgeschoss, während die erhaltenen Holztreppengeländer sowohl beim Zugang zur Wohnung als auch beim Aufgang zur oberen Wohnebene stilvoll eingebunden wurden.

Das Herzstück bildet der ca. 60 m² große, offen gestaltete Wohnbereich im Dachgeschoss. Viel Tageslicht, Parkettboden und die sichtbaren Balkenelemente schaffen ein warmes und zugleich außergewöhnlich großzügiges Ambiente. Die hochwertige Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und fügt sich modern und zurückhaltend in den Wohnbereich ein.

Ein Ostbalkon erweitert den Wohnraum nach draußen und bietet einen schönen Blick über die Dächer von Fürth.

In sämtlichen Wohnräumen ist Parkettboden verlegt. Das großzügige Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne und eine begehbare Dusche. Ergänzend steht im Flurbereich ein praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss zur Verfügung.

Die Beheizung erfolgt über eine Gasetagenheizung. Zusätzlich sorgt die vorhandene Fußbodenheizung für eine angenehme und gleichmäßige Wärme.

Eine weitere Besonderheit ist die kleine Hausgemeinschaft mit lediglich zwei Eigentümern. Eine klassische WEG-Verwaltung besteht derzeit nicht. Es gibt kein monatliches Hausgeld und keine Protokolle von Eigentümerversammlungen. Laufende Kosten und erforderliche Maßnahmen werden direkt zwischen den Eigentümern abgestimmt. Die letzte Jahresabrechnung für diese Wohneinheit belief sich auf gut 1.000 € und umfasste unter anderem Grundabgaben, Versicherung, Trinkwasser, Schmutzwasser sowie Hausstrom.

Ein Kellerabteil ist vorhanden. Fahrräder und Kinderwagen können im Innenhof abgestellt

werden. Ein eigener Stellplatz gehört nicht zur Wohnung.

Die Wohnung befindet sich im dritten Obergeschoss und ist nicht über einen Aufzug erreichbar. Oben angekommen, eröffnet sich jedoch ein besonderes Wohngefühl mit viel Licht, großzügigen Flächen und charaktvoller Architektur.

Der Bezug der Wohnung ist voraussichtlich ab Mai 2027 möglich.

Eine seltene Gelegenheit für Käufer, die keine gewöhnliche Wohnung suchen, sondern historischen Charme, moderne Ausstattung und großzügiges Wohnen auf zwei Ebenen miteinander verbinden möchten.

CODE DU BIEN: 26369041 - 90763 Fürth - Südstadt

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in einer gefragten und angenehm zentralen Lage von Fürth. Der Alltag lässt sich hier komfortabel und weitgehend ohne Auto organisieren: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Cafés sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar. Auch Familien profitieren von der guten Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten und Freizeitangeboten in der näheren Umgebung.

Ein besonderer Vorteil ist die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Bus- und U-Bahn-Verbindungen ermöglichen kurze Wege in die Fürther Innenstadt sowie in die umliegenden Stadtteile. Auch Nürnberg ist bequem erreichbar. Viele Ziele des täglichen Lebens lassen sich zudem sehr gut mit dem Fahrrad erreichen, sodass das Auto im Alltag nahezu überflüssig wird.

Trotz der urbanen Lage kommen Erholung und Freizeit nicht zu kurz. Der nahegelegene Wiesengrund bietet ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Laufstunden, Fahrradtouren oder entspannte Stunden im Grünen. Auch der Südstadtpark ist gut erreichbar und ergänzt das Wohnumfeld um eine weitere attraktive Grünfläche mit hohem Freizeitwert.

Für Pendler ist die Lage ebenfalls interessant: Über die umliegenden Hauptverkehrsachsen besteht eine gute Anbindung an das regionale Straßennetz sowie an die Autobahnen in Richtung Nürnberg, Erlangen, Würzburg und München. Damit verbindet die Lage städtischen Komfort, kurze Wege, sehr gute Mobilität ohne Auto und grüne Erholungsräume auf überzeugende Weise.

CODE DU BIEN: 26369041 - 90763 Fürth - Südstadt

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26369041 - 90763 Fürth - Südstadt

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com