Fürth – Hardhöhe

# VON POLL | Ruhiges Wohnen in Fürth-Hardhöhe: 3-Zimmer Wohnung mit Einbauküche und Balkon

***CODE DU BIEN: 24369014***

**PRIX D'ACHAT:** 280.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 82,7 m$^2$ • **PIÈCES:** 3

**CODE DU BIEN: 24369014 - 90766 Fürth – Hardhöhe**


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

**CODE DU BIEN: 24369014 - 90766 Fürth – Hardhöhe**

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 24369014 |
| Surface habitable | ca. 82,7 m² |
| Disponible à partir du | Selon l'arrangement |
| Pièces | 3 |
| Chambres à coucher | 2 |
| Salles de bains | 1 |
| Année de construction | 1961 |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | 280.000 EUR |
| Type | Rez de chaussée |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété | Modernisé |
| Technique de construction | massif |
| Surface de plancher | ca. 0 m² |
| Aménagement | Bloc-cuisine, Balcon |

**CODE DU BIEN: 24369014 - 90766 Fürth – Hardhöhe**

# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Type de chauffage | Chauffage centralisé |
| Chauffage | OEL |
| Certification énergétiquew valable jusqu'au | 06.09.2028 |
| Source d'alimentation | Combustible liquide |

| | |
|---|---|
| Certification énergétique | Certificat de performance énergétique |
| Consommation finale d'énergie | 134.40 kWh/m²a |
| Classement énergétique | E |

**CODE DU BIEN: 24369014 - 90766 Fürth – Hardhöhe**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24369014 - 90766 Fürth – Hardhöhe**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24369014 - 90766 Fürth – Hardhöhe**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24369014 - 90766 Fürth – Hardhöhe**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24369014 - 90766 Fürth – Hardhöhe**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24369014 - 90766 Fürth – Hardhöhe**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24369014 - 90766 Fürth – Hardhöhe**

# 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: 24369014 - 90766 Fürth – Hardhöhe**

# Une première impression

Bezugsfreie 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in guter Lage! Sie suchen eine schöne 3-Zimmer-Eigentumswohnung? Zur Selbstnutzung oder Kapitalanlage? Dann sollten Sie sich diese Immobilie einmal genauer anschauen. Die Wohnung weist keinen Sanierungsstau auf und präsentiert sich in einem guten Erscheinungsbild, sodass Sie oder Ihre Mieter sofort einziehen und sich wohlfühlen können. Zur Aufteilung: Über einen zentralen Flur erreichen Sie das Badezimmer mit WC, den Abstellraum, die Küche, das Büro und das Wohnzimmer, sowie das Schlafzimmer. Mittelpunkt der Wohnung ist das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon. Die Einbauküche ist im Kaufpreis inkludiert. Des Weiteren gehört ein Kellerabteil zur Wohnung, dieses ist über das Treppenhaus oder den Aufzug zu erreichen. Ein Stellplatz kann langfristig mit angemietet werden. Kostenfreie Parkmöglichkeiten sind in den umliegenden Straßen vorhanden. Das Mehrfamilienhaus besteht aus 48 Wohneinheiten. Das monatliche Hausgeld inkl. Heizkosten beträgt derzeit ca. 260 €. Des Weiteren liegt die Rücklagenbildung bei 187 € und ist über das Hausgeld abgedeckt. Die Rücklagen belaufen sich zur Zeit auf ca. 8.200 € für diese Wohnung. Den Eigentümerversammlungsprotokollen nach, sind keine Maßnahmen beschlossen oder geplant. Für eine ausführlichere Immobilienberatung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**CODE DU BIEN: 24369014 - 90766 Fürth – Hardhöhe**

# Détails des commodités

° Großzügige und praktische Grundrissgestaltung
° Hochwertige und neuwertige Einbauküche inklusive
° Balkon
° 1 Stellplatz zur Anmietung möglich
° Kunststofffenster mit Doppelverglasung
° Internetgeschwindigkeit: Download bis zu 250 Mbit

**CODE DU BIEN: 24369014 - 90766 Fürth – Hardhöhe**

# Tout sur l'emplacement

Diese gepflegte Immobilie befindet sich in ruhiger und grüner Lage im Stadtteil Fürth-Hardhöhe. Das beliebte Naherholungsgebiet entlang der Pegnitz ist nur ca. 2,5 Kilometer entfernt und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Radtouren ein. Das nahegelegene Cineplex Kino und eine Vielzahl von Vereinen runden das Freizeitangebot ab. Kindergärten, Kindertagesstätten, Grund- und Mittelschule sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Eine U-Bahn-Haltestelle ist fußläufig in weniger als 5 Minuten zu erreichen. Alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich im Umkreis von 1 km. Hervorzuheben ist die hervorragende Verkehrsanbindung an die A73, den Frankenschnellweg und die Südwesttangente. Mit dem Auto brauchen Sie ca. 20 Min. zum Nürnberger Hauptbahnhof, ca. 20 Min. nach Erlangen oder 20 Min. zum Flughafen. Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist sehr gut – zum Fürther Hauptbahnhof sind es ca. 5 Min. mit den öffentlichen Verkehrsmitteln. Von hier aus haben Sie die beste Anbindung an das gesamte öffentliche Verkehrsnetz in Nürnberg, Fürth und Erlangen. Fürth ist eine kreisfreie Stadt mit ca. 130.000 Einwohner im bayrischen Regierungsbezirk Mittelfranken. Sie bildet zusammen mit den Städten Nürnberg, Erlangen und Schwabach das Kerngebiet des Ballungsraums Nürnberg – ein starker und moderner Wirtschaftsstandort mit vielen Arbeitsplätzen und hoher Lebensqualität.

**CODE DU BIEN: 24369014 - 90766 Fürth – Hardhöhe**

# Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.9.2028. Endenergieverbrauch beträgt 134.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

**CODE DU BIEN: 24369014 - 90766 Fürth – Hardhöhe**

# Contact

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

Jürgen Maringer

Gustavstraße 35  Fürth
E-Mail: fuerth@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com