

Fürth

# VON POLL | Historischer Charme trifft Wiesengrundblick!

CODE DU BIEN: 26369010

360°-Rundgang



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

PRIX D'ACHAT: 598.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 149 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5

**CODE DU BIEN: 26369010 - 90762 Fürth**

- 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: 26369010 - 90762 Fürth**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>26369010</b>
Surface habitable	<b>ca. 149 m<sup>2</sup></b>
Étage	<b>3</b>
Pièces	<b>5</b>
Chambres à coucher	<b>4</b>
Salles de bains	<b>2</b>
Année de construction	<b>1925</b>

Prix d'achat	<b>598.000 EUR</b>
Type	<b>Étage</b>
Commission pour le locataire	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernisation / Rénovation	<b>2003</b>
État de la propriété	<b>Bon état</b>
Technique de construction	<b>massif</b>
Aménagement	<b>WC invités, Bloc-cuisine, Balcon</b>

**CODE DU BIEN: 26369010 - 90762 Fürth**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 26369010 - 90762 Fürth

## La propriété



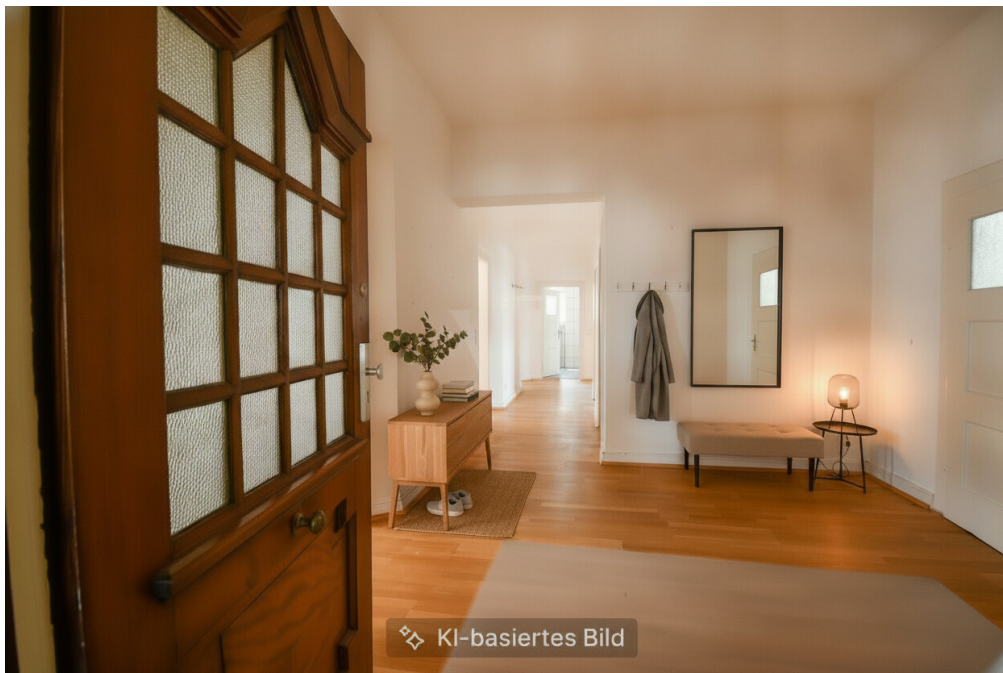
CODE DU BIEN: 26369010 - 90762 Fürth

## La propriété



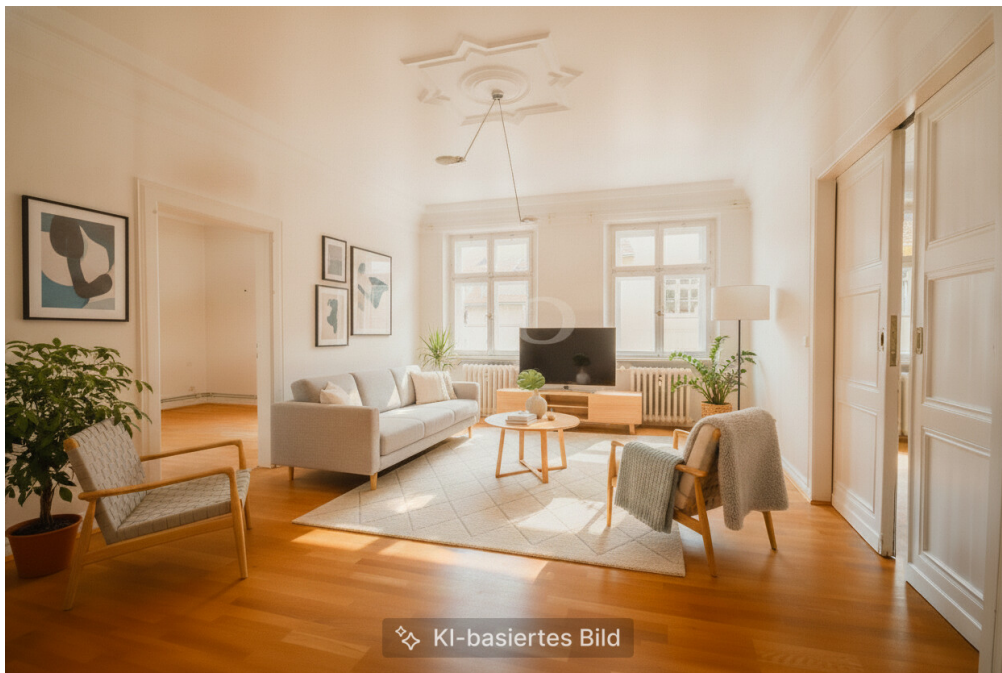
CODE DU BIEN: 26369010 - 90762 Fürth

## La propriété



CODE DU BIEN: 26369010 - 90762 Fürth

## La propriété



CODE DU BIEN: 26369010 - 90762 Fürth

## La propriété



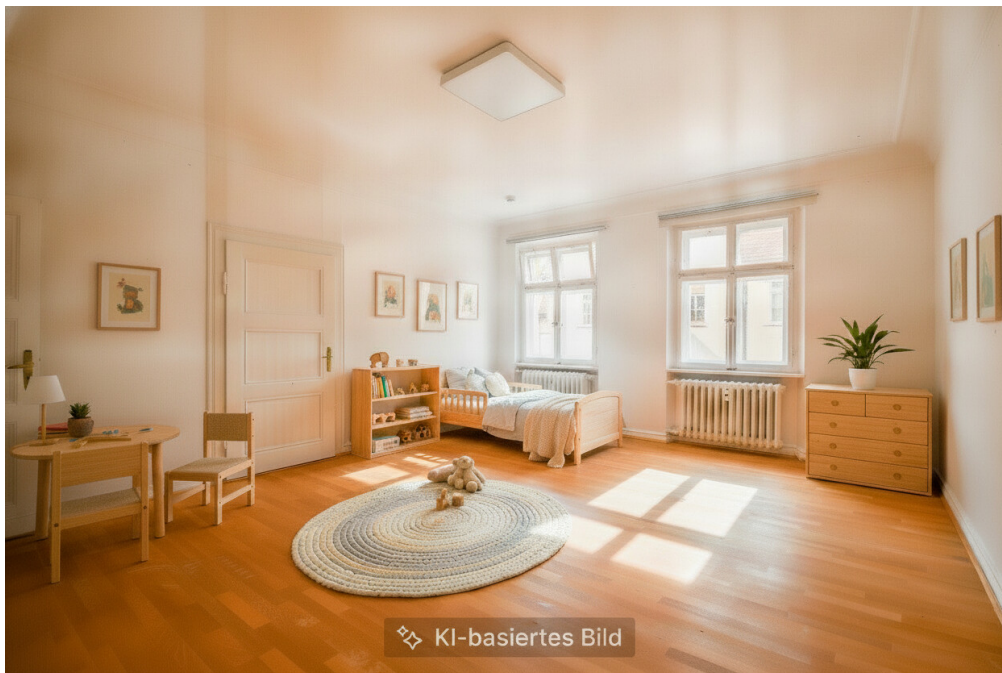
CODE DU BIEN: 26369010 - 90762 Fürth

## La propriété



CODE DU BIEN: 26369010 - 90762 Fürth

## La propriété



CODE DU BIEN: 26369010 - 90762 Fürth

## La propriété



CODE DU BIEN: 26369010 - 90762 Fürth

## La propriété



CODE DU BIEN: 26369010 - 90762 Fürth

## La propriété



CODE DU BIEN: 26369010 - 90762 Fürth

## La propriété



CODE DU BIEN: 26369010 - 90762 Fürth

## La propriété



CODE DU BIEN: 26369010 - 90762 Fürth

## La propriété

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

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Finden Sie  
**Ihre** Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 26369010 - 90762 Fürth

# La propriété



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

CODE DU BIEN: 26369010 - 90762 Fürth

## 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: 26369010 - 90762 Fürth**

## Une première impression

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 m<sup>2</sup> 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.

**CODE DU BIEN: 26369010 - 90762 Fürth**

## **Détails des commodités**

- 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

**CODE DU BIEN: 26369010 - 90762 Fürth**

## **Tout sur l'emplacement**

**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.**

**CODE DU BIEN: 26369010 - 90762 Fürth**

## **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 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: 26369010 - 90762 Fürth**

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