

Fürth – Südstadt

# VON POLL | Charmant appartement en duplex dans un immeuble classé

*CODE DU BIEN: 25369042*

VERMIETET

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**PRIX D'ACHAT: 385.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 104,39 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

CODE DU BIEN: 25369042 - 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: 25369042 - 90763 Fürth – Südstadt**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25369042
Surface habitable	ca. 104,39 m <sup>2</sup>
Etage	2
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1900
Place de stationnement	1 x Abri de voitures

Prix d'achat	385.000 EUR
Type	Maisonette
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2009
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Balcon

**CODE DU BIEN: 25369042 - 90763 Fürth – Südstadt**

## Informations énergétiques

Chauffage	Cogénération fossile	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	24.01.2029	Consommation finale d'énergie	93.40 kWh/m²a
Source d'alimentation	Cogénération	Classement énergétique	C
		Année de construction selon le certificat énergétique	1900

CODE DU BIEN: 25369042 - 90763 Fürth – Südstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25369042 - 90763 Fürth – Südstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369042 - 90763 Fürth – Südstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25369042 - 90763 Fürth – Südstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25369042 - 90763 Fürth – Südstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369042 - 90763 Fürth – Südstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369042 - 90763 Fürth – Südstadt

## 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)



**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: 25369042 - 90763 Fürth – Südstadt

## 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)

CODE DU BIEN: 25369042 - 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: 25369042 - 90763 Fürth – Südstadt**

## Une première impression

Ce charmant appartement en duplex, datant du début du XXe siècle, allie le charme de l'histoire au confort moderne sur une surface habitable d'environ 104,39 m². L'ancienne caserne d'infanterie, avec son dépôt de ravitaillement, faisant partie du complexe historique de la caserne du quartier sud de Fürth, témoigne d'une histoire et s'intègre harmonieusement au paysage urbain. Situé au deuxième étage, l'appartement est accessible directement par un escalier extérieur indépendant. Un agencement bien pensé, réparti sur deux niveaux, met en valeur le caractère unique de l'architecture historique tout en créant un espace de vie lumineux et aéré. Entièrement rénové par P&P en 2009, le bien a été entretenu avec le plus grand soin depuis. Un locataire de confiance y réside depuis 2010 et souhaite y rester. Le vaste séjour/salle à manger séduit par son ouverture et ses nombreuses et grandes fenêtres qui inondent les pièces de lumière naturelle. Le balcon offre une vue magnifique sur le paysage environnant. La salle de bains est équipée d'une douche, d'une baignoire et d'un lavabo, complétée par des toilettes séparées et un cellier pratique. La chambre se trouve également à ce niveau. Un escalier mène aux combles, qui offrent de multiples possibilités d'aménagement. Cependant, faute d'isolation, ils peuvent devenir très chauds lors des chaudes journées d'été. Le chauffage est assuré par une installation de cogénération, installée lors de la rénovation de 2009. L'appartement comprend une place de parking sous abri (incluse dans le loyer) et une cave. Du fait du caractère ancien du bâtiment, la cave peut présenter des traces d'humidité. Les charges mensuelles s'élèvent actuellement à 609 €, en raison des dégâts des eaux récurrents et des primes d'assurance correspondantes. Le remplacement des réservoirs de chasse d'eau encastrés est recommandé. Le fonds de réserve de l'appartement s'élevait à 3 138,72 € au 31 décembre 2024.

**CODE DU BIEN: 25369042 - 90763 Fürth – Südstadt**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25369042 - 90763 Fürth – Südstadt**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 24.1.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 93.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 25369042 - 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](http://www.von-poll.com)