

Fürth

VON POLL | Denkmalgeschützte Altbauwohnung mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit

Αριθμός ακινήτου: 26369011



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 200.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 61 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 1

Αριθμός ακινήτου: 26369011 - 90762 Fürth

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 26369011 - 90762 Fürth

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26369011	Τιμή αγοράς	200.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 61 m ²	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	1		
τουαλέτα	1		
Έτος κατασκευής	1925	Έτος ανακαίνισης	2003
Χώρος στάθμευσης	1 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
		Έπιπλα	Κήπος

Αριθμός ακινήτου: 26369011 - 90762 Fürth

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα
θέρμανσης

Κεντρική θέρμανση

Πιστοποιητικό
ενέργειας

KEIN

Πηγή ενέργειας

Αέριο

Αριθμός ακινήτου: 26369011 - 90762 Fürth

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26369011 - 90762 Fürth

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26369011 - 90762 Fürth

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26369011 - 90762 Fürth

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26369011 - 90762 Fürth

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26369011 - 90762 Fürth

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26369011 - 90762 Fürth

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26369011 - 90762 Fürth

Το ακίνητο



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

Αριθμός ακινήτου: 26369011 - 90762 Fürth

Το ακίνητο



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

Αριθμός ακινήτου: 26369011 - 90762 Fürth

Κάτοψη



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 26369011 - 90762 Fürth

Μια πρώτη εντύπωση

Zur 360°-Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/2pn3>

Diese außergewöhnliche Souterrainwohnung befindet sich in einem architektonisch eindrucksvollen und denkmalgeschützten Gebäude aus dem Jahr 1925. Der freistehende Bau überzeugt durch sein markantes Sandsteingeschoss, stilvolle Fassadendetails und eine ausdrucksstarke expressionistische Formensprache. Der Zugang zur Einheit erfolgt rückseitig über den Innenhof und schafft einen geschützten, eigenständigen Eingangsbereich.

Das Gebäude 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. So verbindet die Immobilie historische Bausubstanz und Altbaucharme mit einer soliden baulichen Grundlage.

Auf ca. 61 m² Wohnfläche bietet die Einheit vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Sie eignet sich für Singles, als Kapitalanlage sowie für eine gewerbliche Nutzung, beispielsweise als Atelier, Musikraum oder für kreative und ruhige Arbeitsformen. Die vorhandene Akustikverkleidung an den Wänden ist dabei ein zusätzlicher Pluspunkt.

Der Grundriss umfasst ein großzügiges Zimmer, ein Dusch-Bad sowie einen Abstellraum. Teilweise hohe Fenster sorgen trotz der Souterrainlage für ein angenehm helles Raumgefühl und unterstreichen den besonderen Charakter der Wohnung.

Die vor dem Eingangsbereich liegende Terrassen- und Gartenfläche ist gemäß

Teilungserklärung bzw. Freiflächenplan dieser Einheit sowie der Nachbareinheit gemeinschaftlich im Wege eines Sondernutzungsrechts zugewiesen. Ein Außenstellplatz ist ebenfalls vorhanden, ein Kellerabteil gehört nicht zur Einheit.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand. Der Rücklagenstand der gesamten WEG belief sich zum 31.12.2024 auf ca. 48.543,00 €, der auf die Wohnung entfallende Anteil beträgt ca. 2.000,00 €.

Diese Einheit bietet eine seltene Kombination aus denkmalgeschützter Architektur, Altbauflair und vielseitiger Nutzbarkeit.

Αριθμός ακινήτου: 26369011 - 90762 Fürth

Λεπτομέρειες των ανέσεων

- freistehendes, architektonisch markantes Gebäude
- umfassend saniert 2002
- helle Raumwirkung
- Akustikverkleidung an den Wänden
- Terrasse vor dem Eingangsbereich mit Sondernutzungsrecht
- Außenstellplatz
- Echtholzdielenboden und Fliesen
- Doppelflügel Fenster als doppelte Kastenfenster aus Holz, außenseitig mit Sprossen

Αριθμός ακινήτου: 26369011 - 90762 Fürth

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 26369011 - 90762 Fürth

Άλλες πληροφορίες

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 vorbehaltenlich 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.

Αριθμός ακινήτου: 26369011 - 90762 Fürth

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com