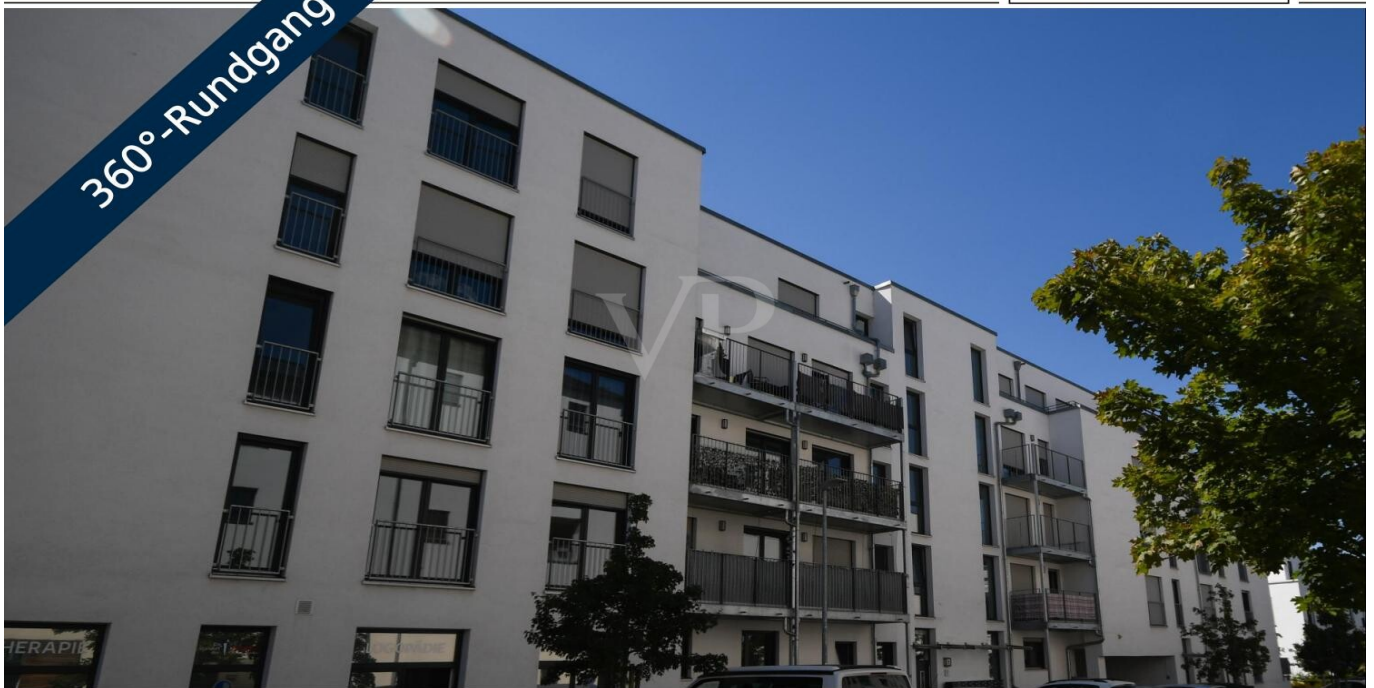


Fürth

VON POLL | 2

25369025

360°-Rundgang

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)215.100 EUR • ca. 42 m<sup>2</sup> • 2

??????? ?????????: 25369025 - 90763 Fürth

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ????????????? ??????????????

???????? ?????????: 25369025 - 90763 Fürth

?? ??? ??????

???????? ?????????	25369025	???? ?????	215.100 EUR
????????	ca. 42 m²	????????	??????
??????	3	????????	Käuferprovision
??????	2		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ??	1		MwSt.) des
????????			beurkundeten
????????	1		Kaufpreises
???? ?????????	2019	??????	??????
???? ?????????	1 x ??????	??????	??????????????
	????????		???????, ????????

??????? ???????: 25369025 - 90763 Fürth

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ????????????	??????? ??????? ??????	??????? ??????? ????????????	90.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	23.09.2030	???????????? ????????????? ????????????	C
????? ????????????	?????????????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	2017

??????? ???????: 25369025 - 90763 Fürth

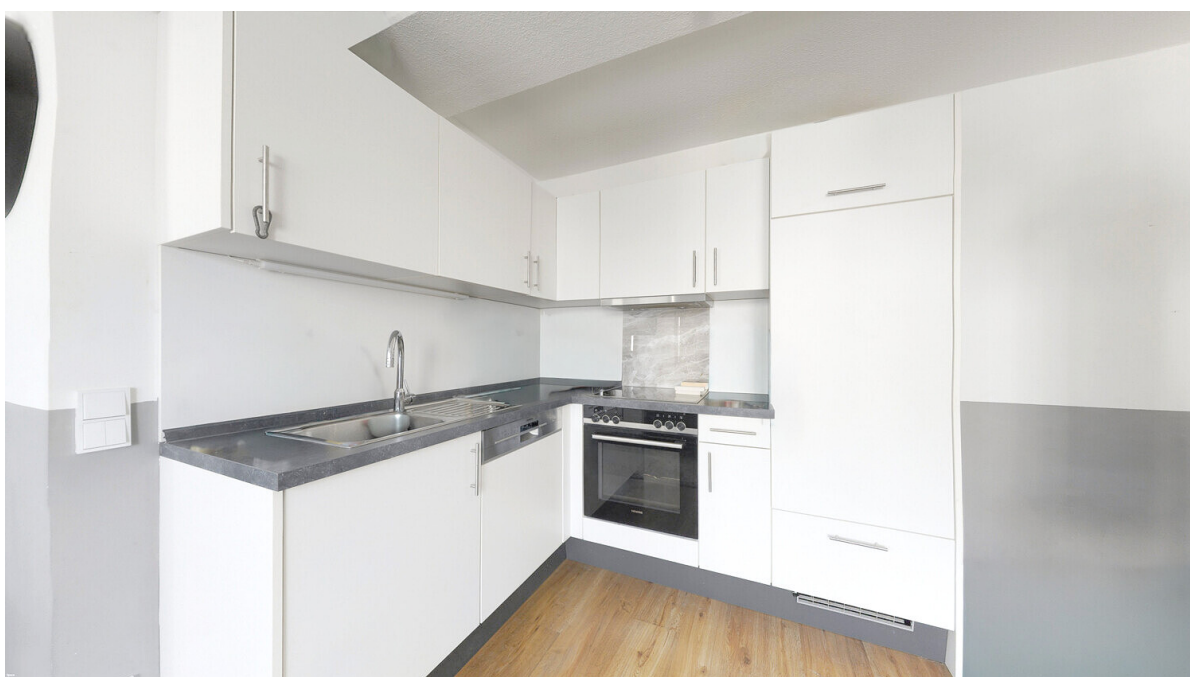
?? ????????





??????? ?????????: 25369025 - 90763 Fürth

?? ????????



??????? ???????: 25369025 - 90763 Fürth

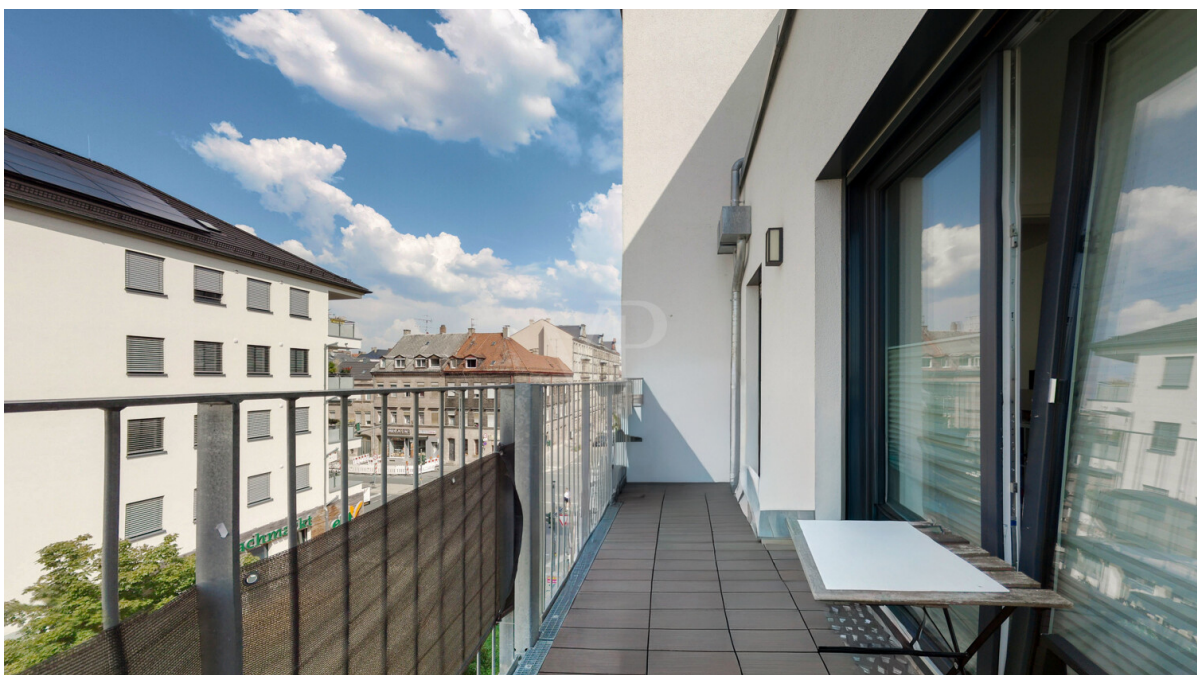
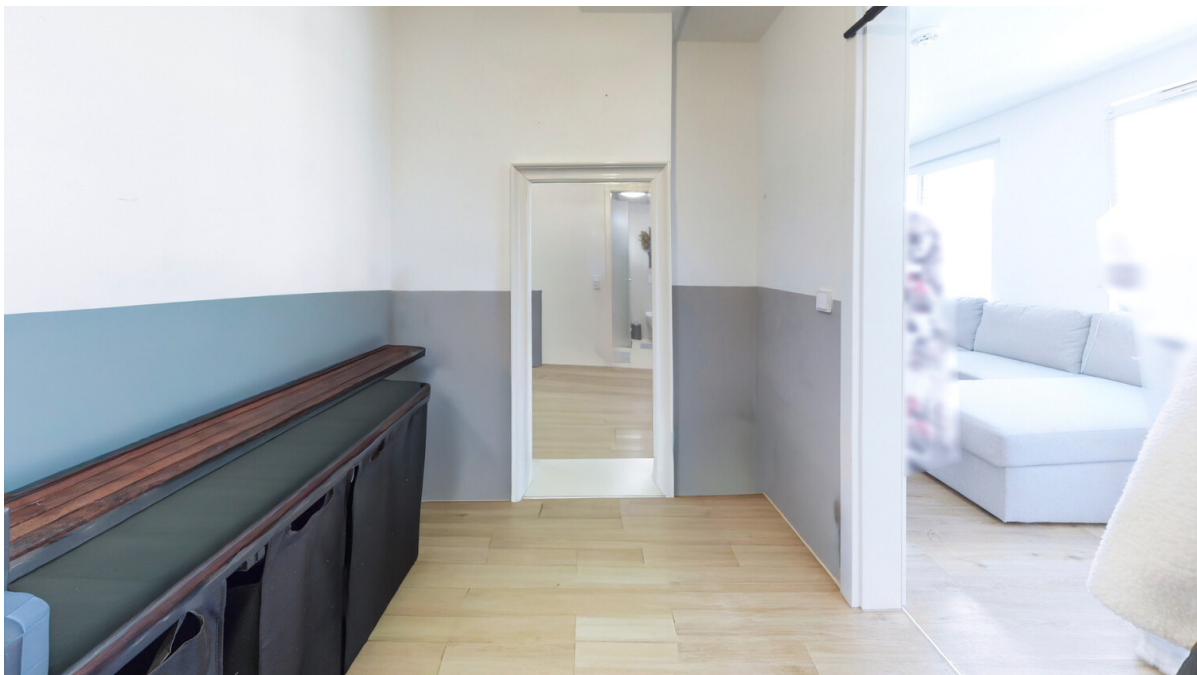
?? ????????





??????? ???????: 25369025 - 90763 Fürth

?? ????????





??????? ???????: 25369025 - 90763 Fürth

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Jürgen Maringer  
Geschäftsstelleninhaber



Aylin Tutic  
Immobilienberaterin

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)

???????? ??: 25369025 - 90763 Fürth

?? ????????



**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)



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

??????? ?????????: 25369025 - 90763 Fürth

??????



www.von-poll.com

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ?????????: 25369025 - 90763 Fürth

??? ?????? ???????????

????? ???? ???? ???? ???? ?????????? 360°: <https://von-poll.com/tour/fuerth/naSX> ???? ??  
????????? ??????????? 2 ?????????, ?????????????????? ?? 2019, ?????????? ???? 3?  
????? ???? ?????????????????? ?????????????? ??? ?????????? ???? ?????????  
?????? ?????????? ?? ???????? 41 ?.? ?????? ?????????? – ?????????? ??? ??????????. ?  
????? ?????????? ?? ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????? ??? ?????????? ??????  
???? ???? ???? ??????????. ??????? ?????? ?????????? ?? ?????? ?????? ?? ???????  
?????, ?????????????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ??????????. ? ?????? ???  
????????????????? ?????? ? ??????? ?????? ?????????????? ??? ?????????????? ??  
????????????????? ??????? ?????????????? ?? ?????? ??? ?????????????? ??????????. ?????? ??  
????? ?????????? ?? ??????????????, ?? ?????? ?????????? ??????? ?????? ??? ??? ???????  
??? ??? ??????????. ?? ?????????? ??? ?? ?????? ?????? ??? ?????? ??? ??? ??  
????????? ?????????? ??????? ??????? ??? ??? ??? ?????????? ??????????. ???  
????????????? ?????????????????? ?????? ?? ?????? ??????????, ?? ?????? ?????????? ??????  
????? ??? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ??? ?????????? ?? ?????????????? ??  
????????????????? ??????. ??? ?????????? ?????????, ??? ?????????? ??? ?????? ??????? ??  
?? ??????????, ??????? ?????????? ?????????????? ??????. ? ?????????? ??????  
????????????? ??? ?????????????????? ?????????? ?????? ?????????????? ?? ?????? ???  
????????? ??????????. ?? ??????? ?????????? ??? ?????????? ?????? 6.180 € ??????  
?????????. ??? ??? ?????????, ?? ?????? ?????????? ??? ??????? ?? ??????? ??? 7.140  
€ ?????? ??? ?? ??????????, ??? 840 € ?????? ?????????? ??? ??? ??? ?????????????.



??????? ???????: 25369025 - 90763 Fürth

???????????????? ???? ?????????

- geräumiger Wohn/- Essbereich
- im Wohn-/Essbereich und Schlafzimmer bodentiefe Fenster
- integrierte Einbauküche inkl. Geräte
- Bad mit bodentiefer Dusche
- großer Balkon
- Tiefgaragenstellplatz

??????? ?????????: 25369025 - 90763 Fürth

??? ??? ??? ???????????

Die Wohnung liegt im Stadtteil Südstadt von Fürth. Der nahegelegene Südstadtpark und die Grünanlagen entlang der Rednitz sind fußläufig erreichbar. Die Südstadt ist ein ruhiger, gut gelegener Stadtteil mit guter Durchmischung aus Wohngebieten und Versorgungseinrichtungen.

Nur etwa 610?m Luftlinie zum Fürth Hbf, ca. 160?m zur nächsten Bushaltestelle (Fürth Holzstraße). Es gibt verschieden Einkaufsmöglichkeiten in direkter Umgebung. Ebl-naturkost (Supermarkt) ca. 80 Meter entfernt und der Beck (Bäckerei) ca. 250?m entfernt. In ca. 190 m Entfernung befindet sich die Berufsschule und ca. 250 m entfernt ein Waldorf Kindergarten.

Gastronomische Angebote entlang der Schwabacher Straße (Pizza, indisch, Fast Food) befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Auch für Ihre Gesundheit ist gesorgt. Die Malzböden?Apotheke, Arztpraxis, Zahnärzte erreichen Sie bequem zu Fuß.

??????? ???????: 25369025 - 90763 Fürth

????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.9.2030.

Endenergiebedarf beträgt 90.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.

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.

??????? ???????: 25369025 - 90763 Fürth

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

---

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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