

Fürth - Südstadt

# VON POLL | Γοητευτική μεζονέτα σε διατηρητέο συγκρότημα κτιρίων

Αριθμός ακινήτου: 25369042

VERMIETET



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

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 330.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 104,39 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 3

**Αριθμός ακινήτου: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt**

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

Αριθμός ακινήτου: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25369042	Τιμή αγοράς	330.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 104,39 m <sup>2</sup>	Διαμέρισμα	Μεζονέτα
Πάτωμα	2	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	3		
Κατάσταση του ακινήτου	2		
τουαλέτα	1	Έτος ανακαίνισης	2009
Έτος κατασκευής	1900	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Χώρος στάθμευσης	1 x Στέγασμα για αυτοκίνητο	Έπιπλα	WC επισκεπτών, Μπαλκόνι

Αριθμός ακινήτου: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt

## Ενεργειακά δεδομένα

Πηγή ενέργειας	Ορυκτή ΣΗΘ	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	24.01.2029	Τελική κατανάλωση ενέργειας	93.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Πηγή ενέργειας	Συνδυασμένη μονάδα παραγωγής θερμότητας και ηλεκτρικής ενέργειας	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	C
		Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1900

Αριθμός ακινήτου: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt

## 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](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)

Αριθμός ακινήτου: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt

## Το ακίνητο

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)

Αριθμός ακινήτου: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt

## 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: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt**

## Μια πρώτη εντύπωση

Αυτό το γοητευτικό διαμέρισμα-μεζονέτα των αρχών του αιώνα συνδυάζει την ιστορική γοητεία με τη σύγχρονη άνεση διαβίωσης σε περίπου 104,39 τ.μ. χώρου διαβίωσης. Ο πρώην στρατώνας πεζικού με την αποθήκη ανεφοδιασμού, μέρος του ιστορικού συγκροτήματος στρατώνων στη νότια περιοχή του Φυρτ, αφηγείται μια ιστορία και εντάσσεται αρμονικά στο καθιερωμένο αστικό τοπίο. Το διαμέρισμα βρίσκεται στον δεύτερο όροφο και είναι άμεσα προσβάσιμο μέσω ξεχωριστής εξωτερικής σκάλας. Μια καλοσχεδιασμένη κάτοψη εκτείνεται σε δύο επίπεδα, τονίζοντας τον μοναδικό χαρακτήρα της ιστορικής αρχιτεκτονικής, δημιουργώντας παράλληλα ένα φωτεινό και ανοιχτό περιβάλλον διαβίωσης. Το ακίνητο ανακαινίστηκε πλήρως από την P&P το 2009 και έκτοτε έχει συντηρηθεί σχολαστικά. Ένας αξιόπιστος ενοικιαστής ζει στο διαμέρισμα από το 2010 και επιθυμεί να συνεχίσει. Ο ευρύχωρος χώρος καθιστικού και τραπεζαρίας εντυπωσιάζει με την ανοιχτότητά του και τα πολλά μεγάλα παράθυρα που πλημμυρίζουν τα δωμάτια με φυσικό φως. Το μπαλκόνι προσφέρει όμορφη θέα στο γύρω τοπίο. Το μπάνιο διαθέτει ντους, μπανιέρα και νιπτήρα, που συμπληρώνεται από ξεχωριστή τουαλέτα επισκεπτών και μια πρακτική αποθήκη. Το υπνοδωμάτιο βρίσκεται επίσης σε αυτό το επίπεδο. Μια σκάλα οδηγεί στη σοφίτα, η οποία προσφέρει μια ποικιλία χρήσεων. Ωστόσο, λόγω έλλειψης μόνωσης, μπορεί να ζεσταθεί αρκετά τις ζεστές καλοκαιρινές μέρες. Η θέρμανση παρέχεται από ένα συμπαραγωγό θερμοηλεκτρικό εργοστάσιο, το οποίο εγκαταστάθηκε στο πλαίσιο του εκσυγχρονισμού το 2009. Το διαμέρισμα περιλαμβάνει χώρο στάθμευσης σε στέγαστρο (περιλαμβάνεται στο ενοίκιο) και αποθήκη στο κελάρι. Λόγω του ιστορικού χαρακτήρα του κτιρίου, το κελάρι ενδέχεται να είναι υγρό σε ορισμένα σημεία. Η τρέχουσα μηνιαία χρέωση υπηρεσιών είναι 609 €, η οποία οφείλεται σε επαναλαμβανόμενες ζημιές από νερό και στα σχετικά ασφάλιστρα. Συνιστάται η αντικατάσταση των κρυφών καζανακίων τουαλέτας. Το αποθεματικό κεφάλαιο του διαμερίσματος ανήλθε σε

3.138,72 € στις 31 Δεκεμβρίου 2024.

**Αριθμός ακινήτου: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt**

## Άλλες πληροφορίες

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 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.

**Αριθμός ακινήτου: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt**

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