

Fürth – Zentrum

# VON POLL | Exquisites Wohnjuwel mit einzigartigem Raumgefühl

VP azonosító: 23369055



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

VÉTELÁR: 575.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 148 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 23369055 - 90762 Fürth – Zentrum

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23369055 - 90762 Fürth – Zentrum

## Áttekintés

VP azonosító	23369055
Hasznos lakótér	ca. 148 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Tet?téri lakás
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
EMELET	4
Szobák	3
Hálószobák	2.5
FÜRD?SZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1906

Vételár	575.000 EUR
Lakás	
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2021
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Korszer?sített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 0 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Kandalló, Erkély

VP azonosító: 23369055 - 90762 Fürth – Zentrum

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	A rendelkezések szerint nem kötelező?
Energiaforrás	Gáz		

VP azonosító: 23369055 - 90762 Fürth – Zentrum

## Az ingatlan



VP azonosító: 23369055 - 90762 Fürth – Zentrum

## Az ingatlan



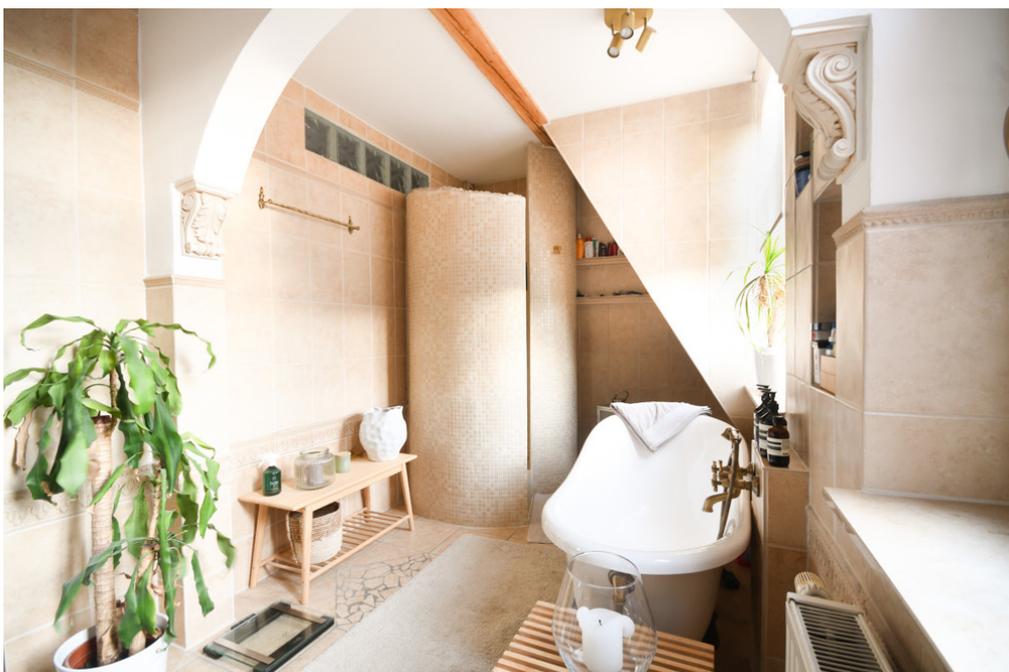
VP azonosító: 23369055 - 90762 Fürth – Zentrum

## Az ingatlan



VP azonosító: 23369055 - 90762 Fürth – Zentrum

## Az ingatlan



VP azonosító: 23369055 - 90762 Fürth – Zentrum

## Az ingatlan



VP azonosító: 23369055 - 90762 Fürth – Zentrum

## Az ingatlan



VP azonosító: 23369055 - 90762 Fürth – Zentrum

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN






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



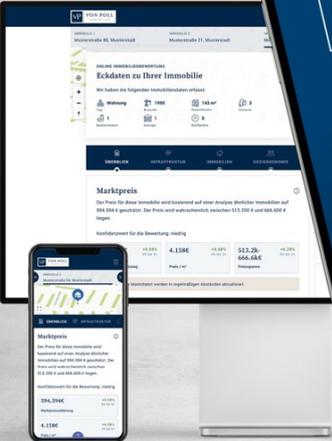


**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- 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?

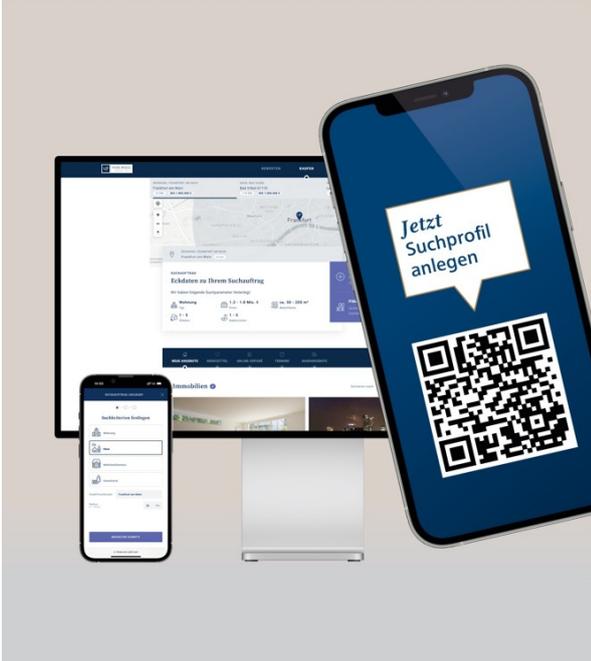
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.home.von-poll.com



VP azonosító: 23369055 - 90762 Fürth – Zentrum

## Az ingatlan



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

VP azonosító: 23369055 - 90762 Fürth – Zentrum

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 23369055 - 90762 Fürth – Zentrum

## Az els? benyomás

Diese exklusive Maisonette-Wohnung, die sich in einem denkmalgeschützten Gebäude aus dem Jahr 1906 befindet, wurde im Jahr 2021 umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem zeitgemäßen Zustand. Die Immobilie zeichnet sich durch ihre hochwertige Ausstattung und ihre einzigartigen gestalterischen Elemente aus. Auf einer Wohnfläche von ca. 148 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung großzügige und offene Wohnbereiche. Der Grundriss ist äußerst durchdacht und ermöglicht ein Wohnen auf zwei Ebenen. Das Herzstück der Wohnung ist der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit Kamin, der zum Entspannen einlädt. Große Fensterfronten schaffen eine helle Atmosphäre und bieten einen malerischen Blick auf die Umgebung. Die offene Küche ist mit hochwertigen Einbaugeräten ausgestattet. Die Wohnung verfügt über zwei geräumige Schlafzimmer und ein zusätzliches halbes Zimmer, das sich ideal als Ankleide eignet. Das Badezimmer ist modern gestaltet und bietet eine Badewanne, eine separate Dusche und 2 Fenster. Ein weiteres Highlight ist der Balkon, auf dem man die warmen Sommerabende genießen kann. Die Wohnung wird über eine Zentralheizung beheizt. Diese Immobilie bietet eine einzigartige Möglichkeit, das luxuriöse und dennoch gemütliche Wohnen in einem denkmalgeschützten Haus zu erleben. Der moderne Zustand, die gehobene Ausstattungsqualität und die durchdachte Raumaufteilung machen dieses Objekt zu einem wahren Juwel. Trotz Stadtlage haben Sie viel Ruhe in dieser Wohnung. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser exklusiven Maisonette-Wohnung!

VP azonosító: 23369055 - 90762 Fürth – Zentrum

## Részletes felszereltség

- Parkettboden
- Keramikarbeitsplatte in der Küche
- Kamin
- Kellerraum
- 2 Abstellräume außerhalb der Wohnung
- Hauswirtschaftsraum in der Wohnung

VP azonosító: 23369055 - 90762 Fürth – Zentrum

## Minden a helyszínr?!

Die Immobilie befindet sich in einer begehrten Lage und bietet eine hervorragende Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel. In nur fünf Gehminuten erreichen Sie die nahe gelegenen Pegnitz und den wunderschönen Stadtpark. Hier können Sie in einer ruhigen und grünen Lage spazieren gehen und sich erholen. Die Umgebung ist geprägt von einer ansprechenden Mischung aus Grünflächen und urbanem Charme. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar. Die hervorragende Infrastruktur bietet Ihnen eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die nächste Bushaltestelle ist nur knapp 5 Gehminuten entfernt. Die U-Bahn, sowie auch die Autobahnauffahrt zum Frankenschnellweg erreichen Sie in ca. 400 Metern.

VP azonosító: 23369055 - 90762 Fürth – Zentrum

## További információ / adatok

**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.

VP azonosító: 23369055 - 90762 Fürth – Zentrum

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Jürgen Maringer

---

Gustavstraße 35 Fürth  
E-Mail: fuerth@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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