

Fürth

# VON POLL | Ein Zuhause mit Geschichte und direkten Blick in den Wiesengrund!

VP azonosító: 26369010

EXKLUSIV



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 598.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 149 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5

**VP azonosító: 26369010 - 90762 Fürth**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26369010 - 90762 Fürth

## Áttekintés

VP azonosító	26369010
Hasznos lakótér	ca. 149 m <sup>2</sup>
Emelet	3
Szobák	5
Hálósobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1925

Vételár	598.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2003
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 26369010 - 90762 Fürth

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer

Központifutás

Energiatanúsítvány

A rendelkezések  
szerint nem kötelezo

Energiaforrás

Gáz

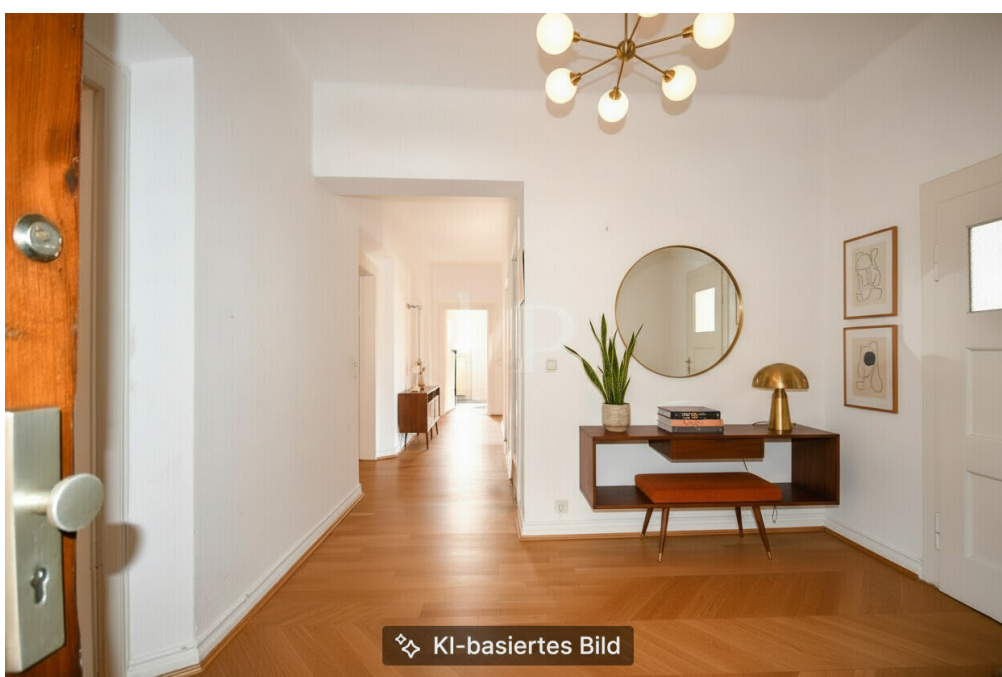
VP azonosító: 26369010 - 90762 Fürth

## Az ingatlan



VP azonosító: 26369010 - 90762 Fürth

## Az ingatlan



VP azonosító: 26369010 - 90762 Fürth

## Az ingatlan



VP azonosító: 26369010 - 90762 Fürth

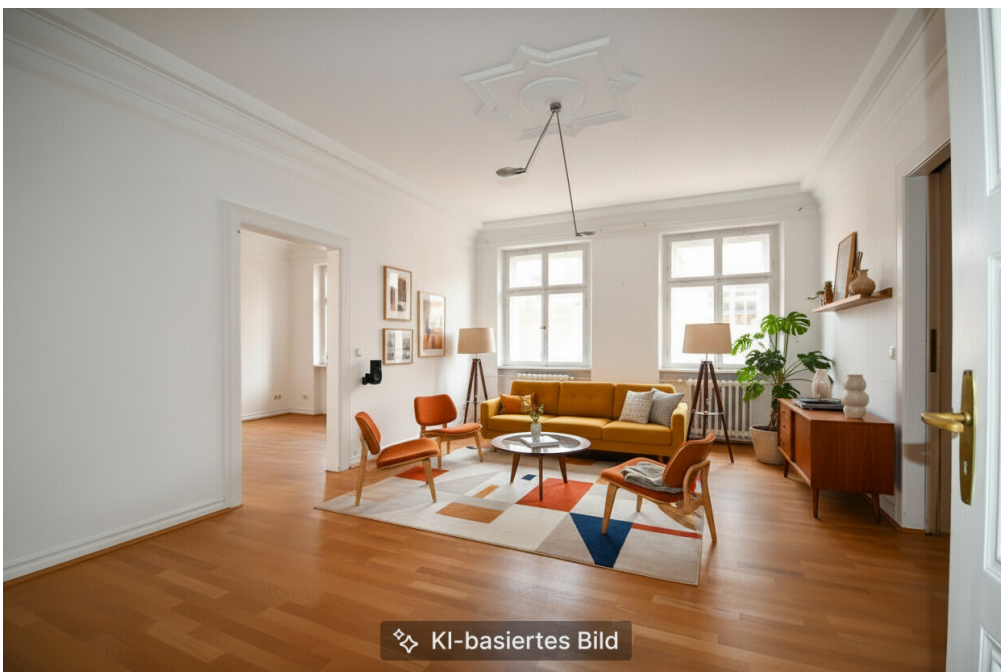
## Az ingatlan



KI-basiertes Bild

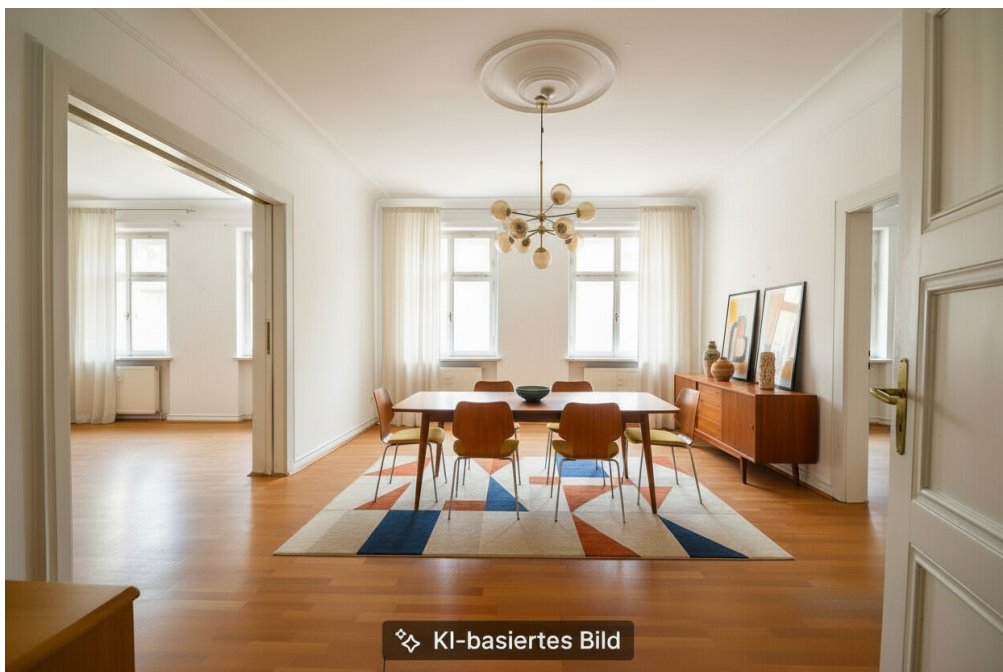
VP azonosító: 26369010 - 90762 Fürth

## Az ingatlan



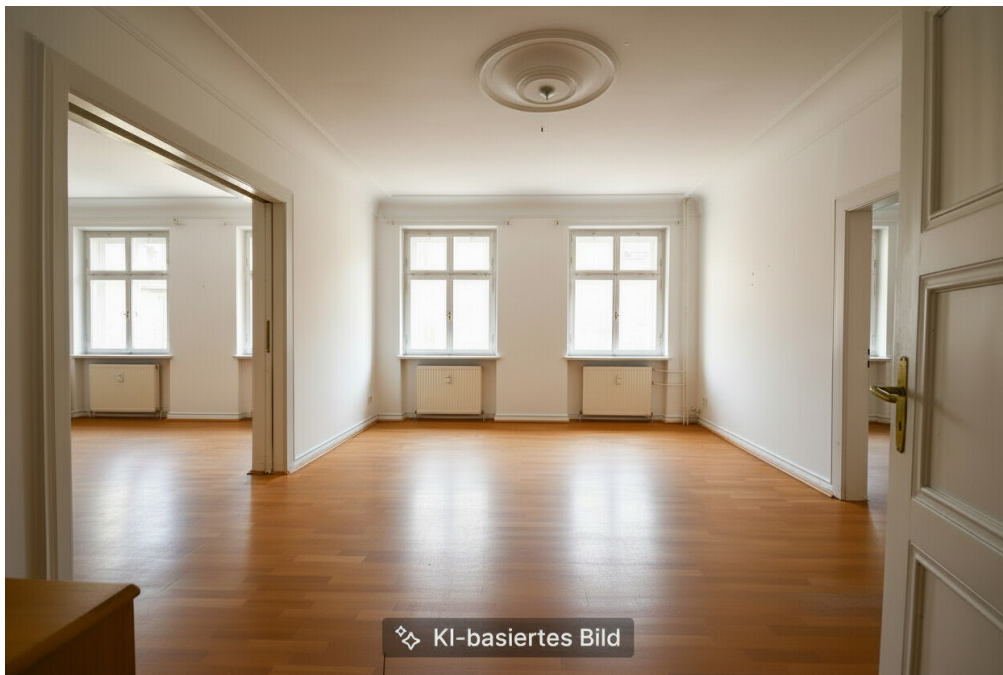
VP azonosító: 26369010 - 90762 Fürth

## Az ingatlan



VP azonosító: 26369010 - 90762 Fürth

## Az ingatlan



VP azonosító: 26369010 - 90762 Fürth

## Az ingatlan



VP azonosító: 26369010 - 90762 Fürth

## Az ingatlan



VP azonosító: 26369010 - 90762 Fürth

## Az ingatlan



VP azonosító: 26369010 - 90762 Fürth

## Az ingatlan



VP azonosító: 26369010 - 90762 Fürth

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

VP azonosító: 26369010 - 90762 Fürth

## 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 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 azonosító: 26369010 - 90762 Fürth

## Alaprajzok



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

**VP azonosító: 26369010 - 90762 Fürth**

## Az elso benyomás

Hier geht es zur 360° Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/cuoH>

Diese außergewöhnliche Etagenwohnung befindet sich im 3. Obergeschoss in einem architektonisch eindrucksvollen und denkmalgeschützten Gebäude aus dem Jahr 1925. Der freistehende Bau mit seinem markanten Sandsteingeschoss, den stilvollen Fassadendetails und seiner expressionistischen Formensprache vermittelt bereits von außen eine besondere Wertigkeit und Ausstrahlung.

Schon das Treppenhaus mit historischer Wand- und Deckenmalerei lässt erkennen, dass es sich hier um eine Immobilie mit Geschichte und unverwechselbarem Flair handelt. In der Wohnung selbst setzt sich dieses besondere Ambiente eindrucksvoll fort. Hohe Decken, klassische Stuckelemente, restaurierte Holztüren, eine elegante Holzschiebetüre sowie charakteristische doppelflügelige Kastenfenster mit Sprossen verleihen den Räumen eine stilvolle und außergewöhnliche Wohnatmosphäre.

Auf ca. 149 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Wohnung mit fünf Zimmern und zwei Bädern ein großzügiges Raumangebot für anspruchsvolle Wohnkonzepte. Ein echtes Highlight ist der Balkon mit unverbaubarem Blick in den Wiesengrund. Diese direkte Lage am Grünen verleiht der Immobilie eine außergewöhnliche Wohnqualität und macht sie zu einer seltenen Gelegenheit für Liebhaber besonderer Altbauwohnungen.

Das Anwesen 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. Ein großzügiger Kellerraum und ein Doppelparker in der Tiefgarage des Nachbarhauses runden das Angebot ab.

Auch wirtschaftlich präsentiert sich die Wohnung solide. Der Rücklagenstand der gesamten WEG belief sich zum 31.12.2024 auf 48.543,00 €, der auf die Wohnung entfallende Anteil beträgt 4.425,00 €.

### Hinweis:

Auf Wunsch des Eigentümers wurde das auf den Bildern sichtbare Mobiliar digital entfernt. Es handelt sich daher um bearbeitete KI-Bilder, bei denen ausschließlich die Einrichtung entfernt wurde. Bauliche und ausstattungsrelevante Elemente wie Böden, Fenster, Stuck und Wände entsprechen dem tatsächlichen Zustand der Wohnung. Die vorhandene Einbauküche kann auf Wunsch in der Wohnung verbleiben. Ebenso können die vorhandenen Occhio-

**Leuchten übernommen werden.**

**VP azonosító: 26369010 - 90762 Fürth**

## **Részletes felszereltség**

- **Treppenhaus mit historischer Wand- und Deckenmalerei**
- **hohe Zimmerdecken**
- **klassische Stuckelemente**
- **restaurierte Holztüren**
- **elegante Holzschiebetüre**
- **doppelflügelige Kastenfenster aus Holz mit Sprossen**
- **Balkon mit unverbaubarem Blick in den Wiesengrund**
- **großzügiger Kellerraum**
- **Doppelparker in der Tiefgarage des Nachbarhauses**
- **Einbauküche vorhanden und auf Wunsch übernehmbar**
- **Accio-Leuchten im Wohnzimmer auf Wunsch übernehmbar**

**VP azonosító: 26369010 - 90762 Fürth**

## **Minden a helyszínről**

**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.**

**VP azonosító: 26369010 - 90762 Fürth**

## **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: 26369010 - 90762 Fürth**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Sandra Maringer & Jürgen Maringer**

---

**Gustavstraße 35, 90762 Fürth**

**Tel.: +49 911 - 97 90 188 0**

**E-Mail: fuerth@von-poll.com**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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