

Fürth - Südstadt

# VON POLL | Bájos maisonette apartman muemlék épületkomplexumban

VP azonosító: 25369042

RESERVIERT



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

VÉTELÁR: 330.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 104,39 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

**VP azonosító: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt**

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

VP azonosító: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt

## Áttekintés

VP azonosító	25369042
Hasznos lakótér	ca. 104,39 m <sup>2</sup>
Emelet	2
Szobák	3
Hálósobák	2
Fürdoszobák	1
Építés éve	1900
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló

Vételár	330.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2009
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Erkély

VP azonosító: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Fosszilis KHK	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	24.01.2029	Végso energiafogyasztás	93.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiaforrás	Hoeromu	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1900

VP azonosító: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt

## Az ingatlan




**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)

VP azonosító: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt

## Az ingatlan

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)

VP azonosító: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt

## Alaprajzok





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

**VP azonosító: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt**

## Az első benyomás

Ez a bájos, századfordulós maisonette lakás a történelmi bájot ötvözi a modern lakhatási kényelemmel, körülbelül 104,39 m<sup>2</sup> lakótéren. Az egykori gyalogsági laktanya a hozzá tartozó ellátmányraktárral, amely Fürth déli kerületében található történelmi laktanyakomplexum része, történetet mesél el, és harmonikusan illeszkedik a kialakult városképbe. A lakás a második emeleten található, és egy különálló külső lépcsőn keresztül közvetlenül megközelíthető. A jól megtervezett alaprajz két szinten terül el, kiemelve a történelmi építészet egyedi jellegét, miközben világos és nyitott lakókörnyezetet teremt. Az ingatlant a P&P teljesen felújította 2009-ben, és azóta is gondosan karbantartják. Egy megbízható bérlo lakik a lakásban 2010 óta, és szeretné folytatni a lakhatást. A tágas nappali és étkező lenyugó a nyitottságával és számos nagy ablakával, amelyek természetes fényt árasztják el a szobákat. Az erkélyről gyönyörű kilátás nyílik a környező tájra. A fürdőszobában zuhanyzó, kád és mosdó található, kiegészítve egy külön vendég WC-vel és egy praktikus tárolóhelyiséggel. A hálószoba is ezen a szinten található. Egy lépcső vezet a padlásra, amely sokféle felhasználási módot kínál. A szigetelés hiánya miatt azonban a forró nyári napokon elég meleg lehet. A fűtést egy kapcsolt hő- és villamosenergia-termelő erőmű biztosítja, amelyet a 2009-es korszerűsítés részeként telepítettek. A lakáshoz tartozik egy kocsibeálló (a bérleti díjban benne van) és egy pincetároló. Az épület történelmi jellege miatt a pince egyes helyeken nedves lehet. A jelenlegi havi rezsi 609 euró, amely az ismétlődő vízkárok és a kapcsolódó biztosítási díjak miatt van. Javasolt a rejtett WC-tartályok cseréje. A lakás tartalékalapja 2024. december 31-én 3138,72 euró volt.

**VP azonosító: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt**

## **Minden a helyszínrol**

**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.**

**VP azonosító: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt**

## **További információ / adatok**

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.

**VP azonosító: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt**

## **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)**