

Fürth

VON POLL | Erdgeschosswohnung mit TG-Stellplatz und viel Potenzial zum Gestalten!

VP azonosító: 25369057

www.von-poll.comVÉTELÁR: 259.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 85,55 m² • SZOBÁK: 3.5

VP azonosító: 25369057 - 90763 Fürth

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

VP azonosító: 25369057 - 90763 Fürth

Áttekintés

VP azonosító	25369057
Hasznos lakótér	ca. 85,55 m ²
Szobák	3.5
Hálósobák	2
Fürdoszobák	1
Építés éve	1980
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs

Vételár	259.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz

VP azonosító: 25369057 - 90763 Fürth

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Könnyű földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	24.05.2028
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	120.70 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1982

VP azonosító: 25369057 - 90763 Fürth

Az ingatlan



VP azonosító: 25369057 - 90763 Fürth

Az ingatlan



VP azonosító: 25369057 - 90763 Fürth

Az ingatlan



VP azonosító: 25369057 - 90763 Fürth

Az ingatlan



VP azonosító: 25369057 - 90763 Fürth

Az ingatlan



VP azonosító: 25369057 - 90763 Fürth

Az ingatlan



VP azonosító: 25369057 - 90763 Fürth

Az ingatlan



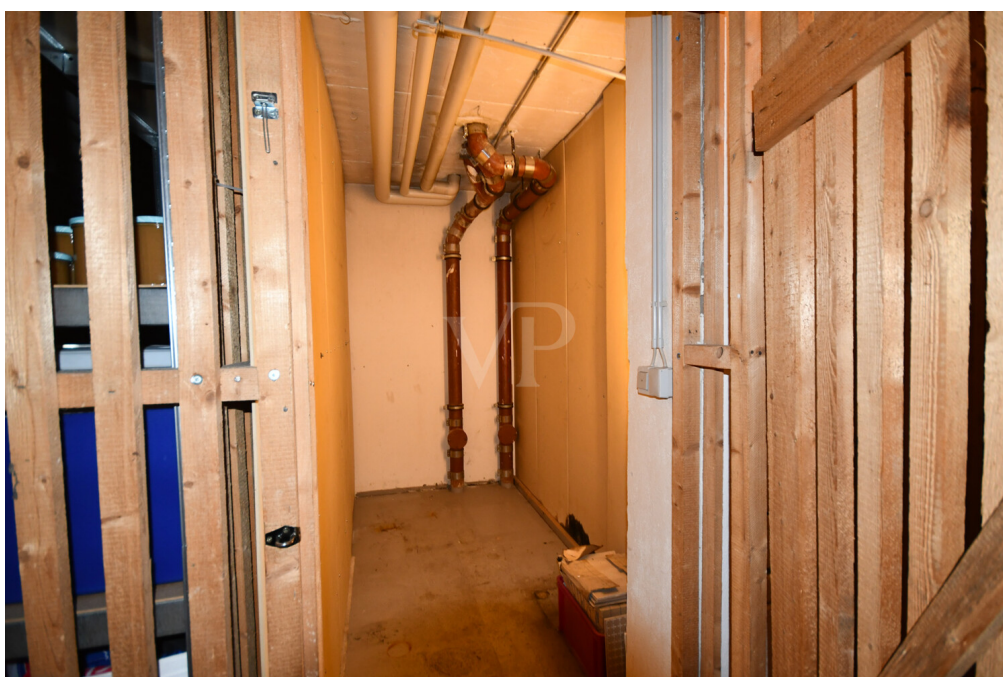
VP azonosító: 25369057 - 90763 Fürth

Az ingatlan



VP azonosító: 25369057 - 90763 Fürth

Az ingatlan



VP azonosító: 25369057 - 90763 Fürth

Az ingatlan



VP azonosító: 25369057 - 90763 Fürth

Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

VP azonosító: 25369057 - 90763 Fürth

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



VP VON POLL IMMOBILIEN

Finden Sie Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

VP azonosító: 25369057 - 90763 Fürth

Az elso benyomás

Diese 3,5-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 82,47 m² befindet sich in einem 1980 errichteten Mehrfamilienhaus. Die Wohnung ist bezugsfrei und renovierungsbedürftig, sodass Sie als neuer Eigentümer die Gelegenheit haben, sie ganz nach Ihren Vorstellungen zu modernisieren.

Die Raumaufteilung ist klar strukturiert und funktional gestaltet. Vom einladenden Eingangsbereich gelangen Sie direkt in alle Räume der Wohnung. Eine praktische Essnische grenzt direkt an den Flur- und Wohnbereich an. Das großzügige Wohnzimmer überzeugt durch große Fensterflächen. Besonders attraktiv ist die sonnige Süd-Ost-Terrasse mit ca. 5 m², die direkt vom Wohnbereich aus erreichbar ist.

Die Küche ist vom Flur aus zugänglich und bietet genügend Raum für eine individuelle Planung. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer eignen sich ideal für Paare, kleine Familien oder als Arbeits- bzw. Gästezimmer.

Das innenliegende Badezimmer verfügt über eine Badewanne und ein Doppelwaschbecken; das WC ist separat untergebracht. Beide Bereiche benötigen eine Modernisierung.

Sämtliche Fenster sind als Holzfenster ausgeführt und verfügen über Rollläden. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung, deren Anlage im Jahr 2013 erneuert wurde.

Das Wohnhaus präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten Zustand und wird von der Eigentümergemeinschaft gut instand gehalten. Zur Wohnung gehört ein sehr großzügiges Kellerabteil mit Licht und Steckdose. Zudem steht ein besonderer Tiefgaragenstellplatz zur Verfügung, ausgestattet mit einem Tor, ähnlich einer abgeschlossenen Garage innerhalb der Tiefgarage. Die Rücklagen betrugen zum 31.12.2024 für die Wohnung 3.924,47 Euro, für die gesamte WEG 188.364,18 Euro.

Überzeugen Sie sich selbst vom Potenzial dieser Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung. Die Wohnung bietet eine solide Grundlage, um durch eine Modernisierung Ihren individuellen Wohnstil zu verwirklichen.

VP azonosító: 25369057 - 90763 Fürth

Részletes felszereltség

- Eingangsbereich mit Einbauschränken
- Essnische
- Wohnzimmer mit Süd-Ost-Terrasse
- Küche
- WC
- Innenliegendes Badezimmer mit Doppelwaschbecken und Badewanne
- zwei Zimmer
- Kellerabteil mit Licht & Steckdosen
- Tiefgaragenstellplatz absperrrbar mit separaten Tor

VP azonosító: 25369057 - 90763 Fürth

Minden a helyszínról

Die Wohnung befindet sich in einem beliebten und gewachsenen Wohngebiet im Süden von Fürth. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind bequem erreichbar, sodass der Alltag besonders unkompliziert gestaltet werden kann.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Bushaltestellen und S-/U-Bahn-Stationen sind fußläufig erreichbar und bieten schnelle Verbindungen in die Fürther Innenstadt sowie nach Nürnberg und Erlangen. Auch die Anbindung an die Autobahnen ist unkompliziert, was Pendlern kurze Wege garantiert.

Die Umgebung überzeugt durch zahlreiche Grünflächen und Naherholungsgebiete, die zu Spaziergängen, sportlicher Aktivität oder zum Spielen für Kinder einladen. Die südliche Ausrichtung der Wohnlage sorgt zudem für viel Sonne und eine angenehme Helligkeit in der Wohnung.

Insgesamt bietet diese Lage eine perfekte Mischung aus Ruhe, guter Infrastruktur und Nähe zu Freizeitmöglichkeiten – ideal für Familien, Berufspendler oder alle, die ein Zuhause mit Lebensqualität suchen.

VP azonosító: 25369057 - 90763 Fürth

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.5.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 120.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

VP azonosító: 25369057 - 90763 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