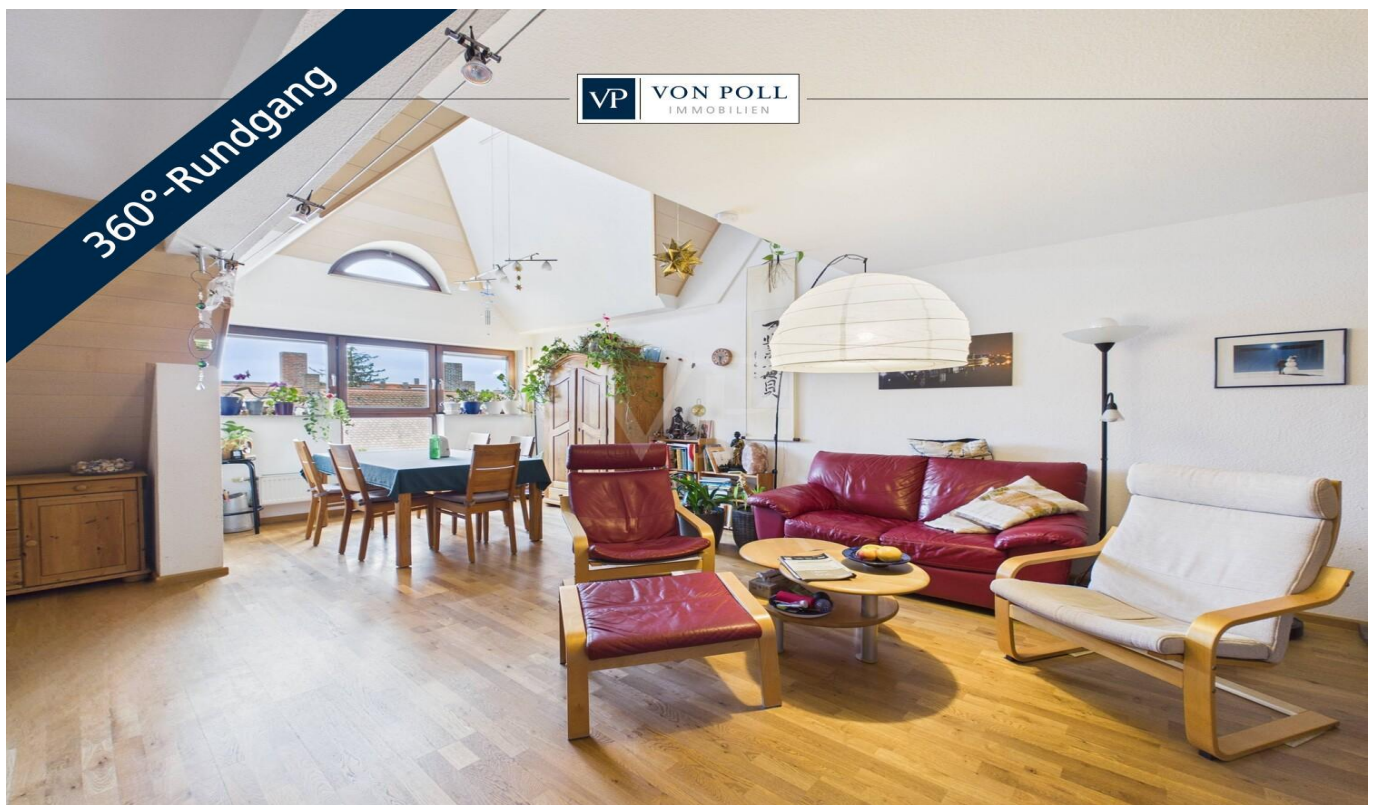


Fürth - Südstadt

# Maisonette-Highlight in Fürth: Weitblick genießen auf Balkon und Dachloggia

*Codice oggetto: 26021013*



**PREZZO D'ACQUISTO: 420.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 123 m<sup>2</sup> • VANI: 5**

**Codice oggetto: 26021013 - 90763 Fürth - Südstadt**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 26021013 - 90763 Fürth - Südstadt

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26021013	Prezzo d'acquisto	420.000 EUR
Superficie netta	ca. 123 m <sup>2</sup>	Appartamento	Maisonette
Piano	5	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	1985		
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 25000 EUR (Vendita)		

Codice oggetto: 26021013 - 90763 Fürth - Südstadt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	81.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	27.02.2029	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1985

Codice oggetto: 26021013 - 90763 Fürth - Südstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26021013 - 90763 Fürth - Südstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26021013 - 90763 Fürth - Südstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26021013 - 90763 Fürth - Südstadt

## La proprietà



Gern schicken  
wir Ihnen die  
*Grundrisse*  
dieser  
Immobilie zu.

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



Codice oggetto: 26021013 - 90763 Fürth - Südstadt

## La proprietà



### Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 0911 - 74 89 99 50**

Partner-Shop Nürnberg | Tetzeltgasse 15 | 90403 Nürnberg  
nuernberg@von-poll.com | [www.von-poll.com/nuernberg](http://www.von-poll.com/nuernberg)



### Immobilienbewertung – *exklusiv*, professionell und kostenfrei.

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie. Geben Sie einfach die Eckdaten Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine kostenfreie Marktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.  
T: 0911 - 748 999 50  
nuernberg@von-poll.com



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



Codice oggetto: 26021013 - 90763 Fürth - Südstadt

## La proprietà





**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**



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

**Codice oggetto: 26021013 - 90763 Fürth - Südstadt**

## Una prima impressione

Diese attraktive Maisonette-Wohnung aus dem Baujahr 1985 besticht durch ein durchdachtes Raumkonzept, eine angenehme Großzügigkeit und ein besonderes Wohngefühl auf zwei Ebenen. Auf rund 123 m<sup>2</sup> Wohnfläche stehen insgesamt 5 Zimmer zur Verfügung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien oder Paare mit erhöhtem Platzbedarf eröffnen.

Die untere Ebene überzeugt durch eine gelungene Verbindung von Funktionalität und Wohnkomfort. Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der mit seiner klaren Struktur viel Raum für individuelle Gestaltungsideen bietet. Große Fensterflächen sorgen für reichlich Tageslicht und eine freundliche, einladende Atmosphäre.

Die separate Küche ist praktisch geschnitten und mit einer Einbauküche mit Dunstabzugshaube, Einbauherd und Geschirrspüler ausgestattet. Auf dieser Ebene befinden sich 2 weitere, lichtdurchflutete Zimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer gestalten lassen. Von einem der beiden Zimmer aus gelangt man unmittelbar auf den mit Glasdach überdachten Balkon, der zusätzlich mit einer Markise ausgestattet ist. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und funktional gestaltet. Ein zusätzlicher Abstellraum innerhalb der Wohnung bietet praktischen Stauraum.

Über die innenliegende Treppe gelangt man auf die obere Wohnebene, die 2 weitere Zimmer umfasst. Auch diese Räume überzeugen durch ihre besondere Raumwirkung und lassen sich vielseitig nutzen. Von einem der Zimmer aus gelangt man auf eine Dachloggia mit Markise, die den Wohnraum harmonisch nach außen erweitert und einen geschützten, angenehmen Rückzugsort im Freien schafft. Ein separates WC auf dieser Ebene rundet die funktionale Raumaufteilung ab.

Ein architektonisches Highlight ist die galerieähnliche Gestaltung des oberen Bereichs. Innenliegende Fensterflächen schaffen Sichtbezüge zum darunterliegenden Wohnbereich und erzeugen ein offenes, lichtdurchflutetes Raumgefühl.

Die Aufteilung auf 2 Ebenen ermöglicht eine klare Trennung zwischen gemeinschaftlich genutzten Bereichen und privaten Rückzugsräumen, was den Alltag besonders angenehm gestaltet.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen Tiefgaragenstellplatz in Aufzugsnähe sowie zwei Gemeinschaftsfahrradkeller und einen Fahrradschuppen im Hof.

**Codice oggetto: 26021013 - 90763 Fürth - Südstadt**

## Dettagli dei servizi

- Maisonette-Wohnung aus dem Baujahr 1985 mit ca. 123 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit insgesamt 5 Zimmern
- Großzügiges, durchdachtes Raumkonzept über 2 Ebenen
- Heller Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen
- Separate Küche mit Einbauküche mit Dunstabzugshaube, Einbauherd und Geschirrspüler
- Wohnzimmer sowie 4 flexibel nutzbare Zimmer (z. B. als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer)
- Innenliegendes Badezimmer mit Badewanne, zusätzliches separates WC auf der oberen Ebene
- Praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Balkon mit Glasdach und Markise mit Zugang von einem der unteren Zimmer
- Dachloggia mit Markise mit Zugang vom Studio, galerieähnlicher Bereich mit offener Gestaltung und Sichtverbindung nach unten
- Überwiegend neue Fenster aus 2026 im Obergeschoss zur Dachloggia sowie im Schlafzimmer
- 3 Einbauschränke können übernommen werden und bieten zusätzlichen Stauraum
- Nichtraucher Haushalt
- Separater zweiter Eingang im oberen Stockwerk
- Separater Kellerraum vorhanden und Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 25.000 €) in Aufzugsnähe
- Fahrradabstellplätze in 2 Gemeinschaftsfahrradkellern, einem Fahrradschuppen und Fahrradständern im Hof
- Ruhige Wohnlage in einer Anlieger-Einbahnstraße

**Codice oggetto: 26021013 - 90763 Fürth - Südstadt**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie liegt in der begehrten Südstadt von Fürth und besticht durch ihre zentrale, familienfreundliche Lage. Der Stadtteil vereint städtischen Komfort mit einem angenehmen Wohnumfeld – ideal für Paare und Familien.

Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Mehrere Buslinien sind fußläufig erreichbar und verbinden die Umgebung schnell mit den U-Bahn-Stationen der Linie U1. So gelangen Sie in wenigen Minuten bequem in die Fürther Innenstadt sowie nach Nürnberg. Auch der Fürther Hauptbahnhof ist gut angebunden und eröffnet zusätzliche regionale Verbindungen.

Die Umgebung überzeugt durch eine attraktive Mischung aus urbanem Leben und Erholung: Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Schulen und Kindergärten sind in unmittelbarer Nähe. Gleichzeitig laden nahegelegene Grünflächen und Parks zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannten Stunden im Freien ein. Besonders hervorzuheben ist zudem die sehr gute Erreichbarkeit von Freizeit- und Badeeinrichtungen: Ein Hallen- und Freibad sowie die Therme Fürthermare sind über den Wiesengrund bequem fußläufig bzw. mit dem Fahrrad erreichbar und bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.

**Codice oggetto: 26021013 - 90763 Fürth - Südstadt**

## Ulteriori informazioni

**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.

**Codice oggetto: 26021013 - 90763 Fürth - Südstadt**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Tizian Grimm

---

Tetzeltgasse 15, 90403 Nürnberg

Tel.: +49 911 – 74 89 99 50

E-Mail: [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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