

Fürth

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

Codice oggetto: 26369010

EXKLUSIV



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 598.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 149 m<sup>2</sup> • VANI: 5

**Codice oggetto: 26369010 - 90762 Fürth**

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

Codice oggetto: 26369010 - 90762 Fürth

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26369010	Prezzo d'acquisto	598.000 EUR
Superficie netta	ca. 149 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Piano	3	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Modernizzazione / Riqualificazione	2003
Camere da letto	4	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1925	Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26369010 - 90762 Fürth

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Gas		

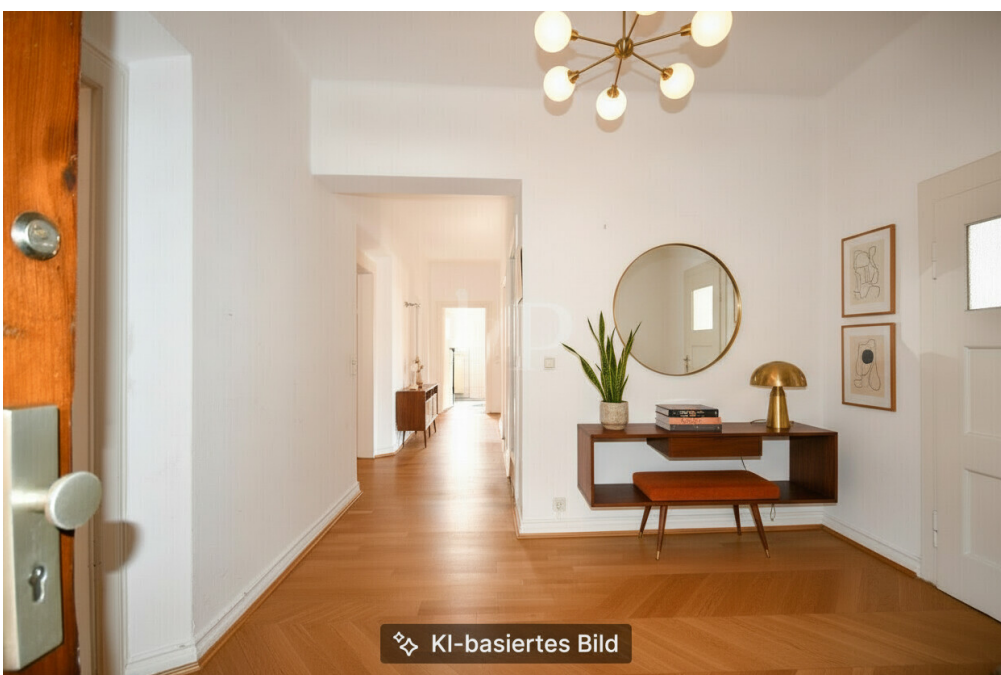
Codice oggetto: 26369010 - 90762 Fürth

## La proprietà



Codice oggetto: 26369010 - 90762 Fürth

## La proprietà



Codice oggetto: 26369010 - 90762 Fürth

## La proprietà



Codice oggetto: 26369010 - 90762 Fürth

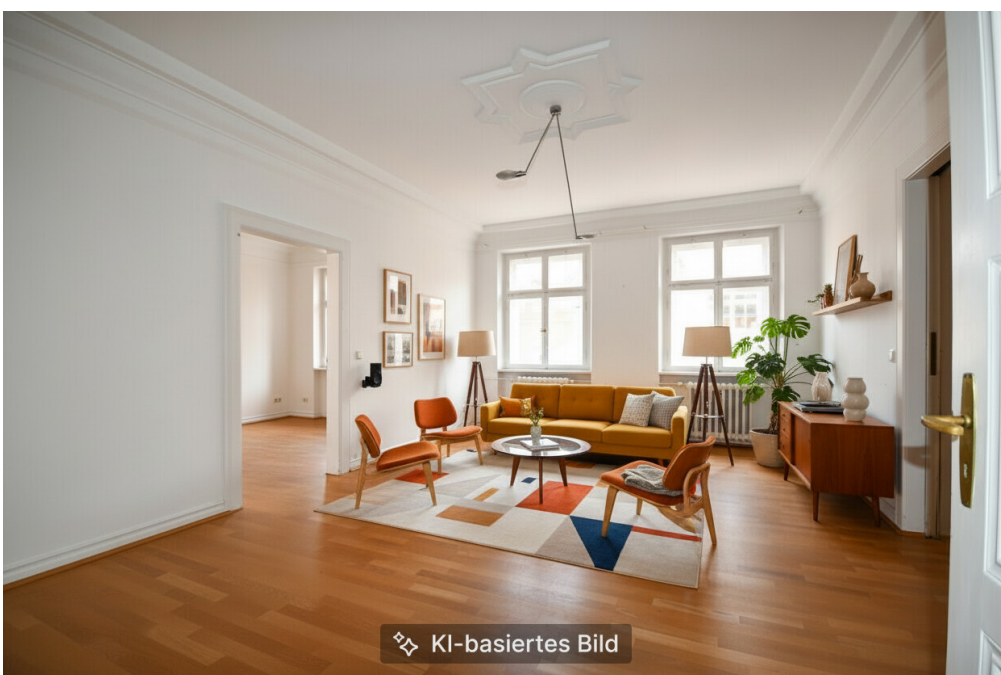
## La proprietà



KI-basiertes Bild

Codice oggetto: 26369010 - 90762 Fürth

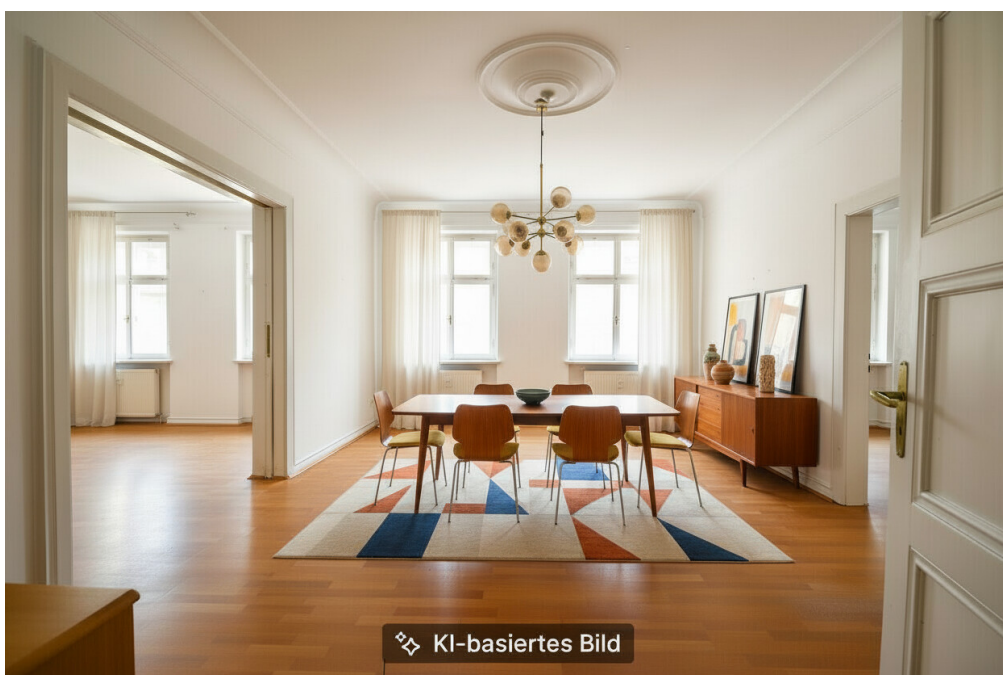
## La proprietà



KI-basiertes Bild

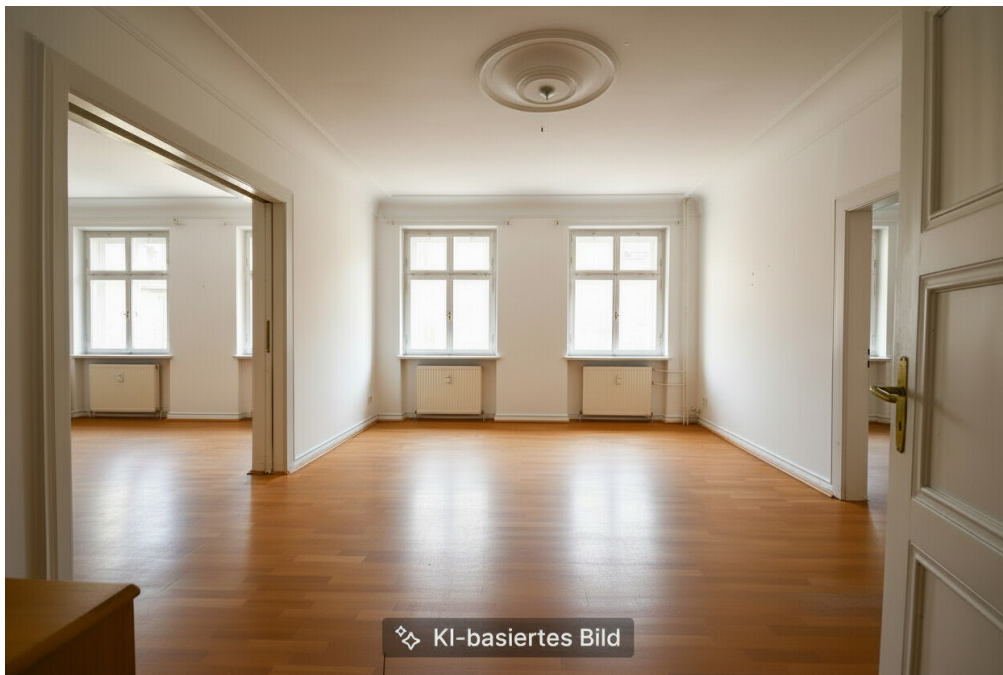
Codice oggetto: 26369010 - 90762 Fürth

## La proprietà



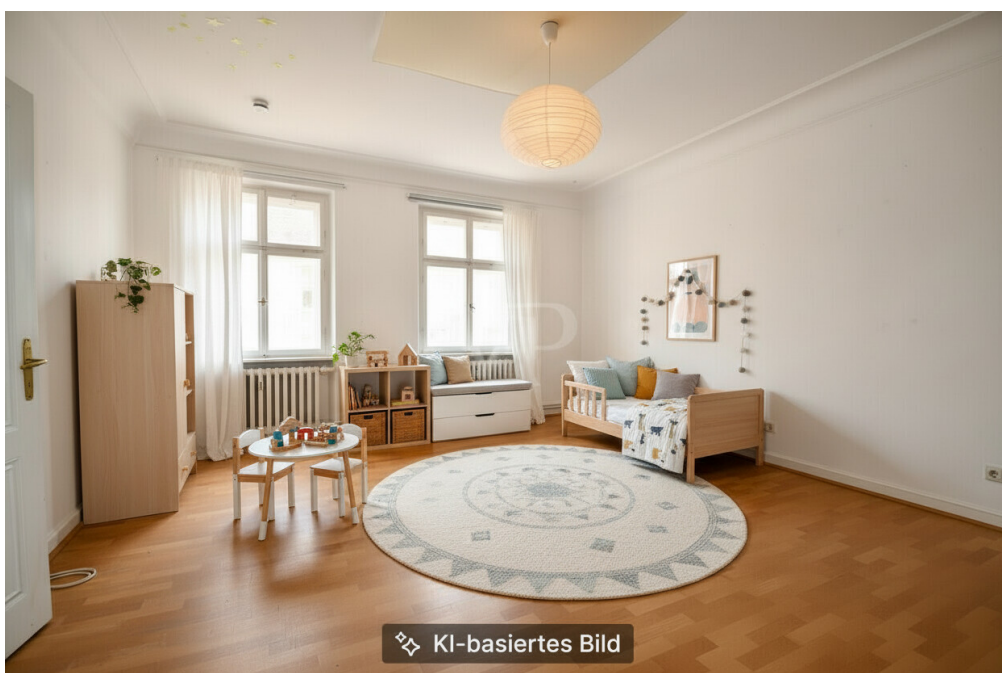
Codice oggetto: 26369010 - 90762 Fürth

## La proprietà



Codice oggetto: 26369010 - 90762 Fürth

## La proprietà



Codice oggetto: 26369010 - 90762 Fürth

## La proprietà



Codice oggetto: 26369010 - 90762 Fürth

## La proprietà



Codice oggetto: 26369010 - 90762 Fürth

## La proprietà



Codice oggetto: 26369010 - 90762 Fürth

## La proprietà



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)

Codice oggetto: 26369010 - 90762 Fürth

## La proprietà



**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

Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.

**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)

Codice oggetto: 26369010 - 90762 Fürth

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26369010 - 90762 Fürth**

## Una prima impressione

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.**

**Codice oggetto: 26369010 - 90762 Fürth**

## **Dettagli dei servizi**

- **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**

**Codice oggetto: 26369010 - 90762 Fürth**

## **Tutto sulla posizione**

**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.**

**Codice oggetto: 26369010 - 90762 Fürth**

## **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: 26369010 - 90762 Fürth**

## **Partner di contatto**

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

**Sandra Maringer & Jürgen Maringer**

---

**Gustavstraße 35, 90762 Fürth**

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

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

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

---

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