

Fürth

VON POLL | Denkmalgeschützte Altbauwohnung mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit

Codice oggetto: 26369011

EXKLUSIV



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 200.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 61 m² • VANI: 1

Codice oggetto: 26369011 - 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: 26369011 - 90762 Fürth

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26369011	Prezzo d'acquisto	200.000 EUR
Superficie netta	ca. 61 m ²	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	1		
Bagni	1		
Anno di costruzione	1925	Modernizzazione / Riqualficazione	2003
Garage/Posto auto	1 x superficie libera	Stato dell'immobile	Curato
		Tipologia costruttiva	massiccio
		Caratteristiche	Giardino / uso comune

Codice oggetto: 26369011 - 90762 Fürth

Dati energetici

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

Codice oggetto: 26369011 - 90762 Fürth

La proprietà



Codice oggetto: 26369011 - 90762 Fürth

La proprietà



Codice oggetto: 26369011 - 90762 Fürth

La proprietà



Codice oggetto: 26369011 - 90762 Fürth

La proprietà



Codice oggetto: 26369011 - 90762 Fürth

La proprietà



Codice oggetto: 26369011 - 90762 Fürth

La proprietà



Codice oggetto: 26369011 - 90762 Fürth

La proprietà



Codice oggetto: 26369011 - 90762 Fürth

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Sandra Maringer
Geschäftsstellenleiterin

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

Codice oggetto: 26369011 - 90762 Fürth

La proprietà



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

Codice oggetto: 26369011 - 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: 26369011 - 90762 Fürth

Una prima impressione

Zur 360°-Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/2pn3>

Diese außergewöhnliche Souterrainwohnung befindet sich in einem architektonisch eindrucksvollen und denkmalgeschützten Gebäude aus dem Jahr 1925. Der freistehende Bau überzeugt durch sein markantes Sandsteingeschoss, stilvolle Fassadendetails und eine ausdrucksstarke expressionistische Formensprache. Der Zugang zur Einheit erfolgt rückseitig über den Innenhof und schafft einen geschützten, eigenständigen Eingangsbereich.

Das Gebäude 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. So verbindet die Immobilie historische Bausubstanz und Altbaucharme mit einer soliden baulichen Grundlage.

Auf ca. 61 m² Wohnfläche bietet die Einheit vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Sie eignet sich für Singles, als Kapitalanlage sowie für eine gewerbliche Nutzung, beispielsweise als Atelier, Musikraum oder für kreative und ruhige Arbeitsformen. Die vorhandene Akustikverkleidung an den Wänden ist dabei ein zusätzlicher Pluspunkt.

Der Grundriss umfasst ein großzügiges Zimmer, ein Dusch-Bad sowie einen Abstellraum. Teilweise hohe Fenster sorgen trotz der Souterrainlage für ein angenehm helles Raumgefühl und unterstreichen den besonderen Charakter der Wohnung.

Die vor dem Eingangsbereich liegende Terrassen- und Gartenfläche ist gemäß

Teilungserklärung bzw. Freiflächenplan dieser Einheit sowie der Nachbareinheit gemeinschaftlich im Wege eines Sondernutzungsrechts zugewiesen. Ein Außenstellplatz ist ebenfalls vorhanden, ein Kellerabteil gehört nicht zur Einheit.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand. Der Rücklagenstand der gesamten WEG belief sich zum 31.12.2024 auf ca. 48.543,00 €, der auf die Wohnung entfallende Anteil beträgt ca. 2.000,00 €.

Diese Einheit bietet eine seltene Kombination aus denkmalgeschützter Architektur, Altbauflair und vielseitiger Nutzbarkeit.

Codice oggetto: 26369011 - 90762 Fürth

Dettagli dei servizi

- freistehendes, architektonisch markantes Gebäude
- umfassend saniert 2002
- helle Raumwirkung
- Akustikverkleidung an den Wänden
- Terrasse vor dem Eingangsbereich mit Sondernutzungsrecht
- Außenstellplatz
- Echtholzdielenboden und Fliesen
- Doppelflügel Fenster als doppelte Kastenfenster aus Holz, außenseitig mit Sprossen

Codice oggetto: 26369011 - 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: 26369011 - 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 vorbehaltenlich 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: 26369011 - 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