

Fürth - Südstadt

# VON POLL | Grazioso appartamento duplex in un complesso di edifici storici

Codice oggetto: 25369042

RESERVIERT



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

PREZZO D'ACQUISTO: 330.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 104,39 m<sup>2</sup> • VANI: 3

**Codice oggetto: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt**

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

Codice oggetto: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25369042
Superficie netta	ca. 104,39 m <sup>2</sup>
Piano	2
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1900
Garage/Posto auto	1 x Carport

Prezzo d'acquisto	330.000 EUR
Appartamento	Maisonette
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2009
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Balcone

Codice oggetto: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt

## Dati energetici

Riscaldamento	Cogenerazione fossile	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	24.01.2029	Consumo finale di energia	93.40 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Impianto di cogenerazione	Classe di efficienza energetica	C
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1900

Codice oggetto: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt

## 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](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)

Codice oggetto: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt

## La proprietà

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)

Codice oggetto: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt

## 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: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt**

## Una prima impressione

Questo affascinante appartamento duplex di inizio secolo combina il fascino storico con il comfort abitativo moderno su circa 104,39 m<sup>2</sup> di superficie abitabile. L'ex caserma di fanteria con il suo deposito di rifornimenti, parte dello storico complesso di caserme nel quartiere meridionale di Fürth, racconta una storia e si integra armoniosamente nel paesaggio urbano consolidato. L'appartamento si trova al secondo piano ed è direttamente accessibile tramite una scala esterna separata. Una planimetria ben progettata si estende su due livelli, enfatizzando il carattere unico dell'architettura storica e creando al contempo un ambiente luminoso e aperto. L'immobile è stato completamente ristrutturato da P&P nel 2009 e da allora è stato meticolosamente mantenuto. Un inquilino affidabile vive nell'appartamento dal 2010 e desidera continuare a gestirlo. L'ampia zona giorno e pranzo colpisce per la sua apertura e le numerose ampie finestre che inondano gli ambienti di luce naturale. Il balcone offre una splendida vista sul paesaggio circostante. Il bagno è dotato di doccia, vasca e lavabo, completato da un WC per gli ospiti separato e da un pratico ripostiglio. Anche la camera da letto si trova a questo piano. Una scala conduce alla soffitta, che offre molteplici possibilità di utilizzo. Tuttavia, a causa della mancanza di isolamento, può diventare piuttosto calda nelle calde giornate estive. Il riscaldamento è fornito da una centrale termoelettrica combinata, installata nell'ambito della ristrutturazione del 2009. L'appartamento comprende un posto auto coperto (incluso nel canone di locazione) e un ripostiglio in cantina. A causa della natura storica dell'edificio, la cantina potrebbe essere umida in alcune zone. Le spese condominiali mensili attuali sono di 609 €, dovute a ricorrenti danni causati dall'acqua e ai relativi premi assicurativi. Si consiglia la sostituzione delle cassette di scarico dei WC nascoste. Il fondo di riserva dell'appartamento ammontava a 3.138,72 € al 31 dicembre 2024.

**Codice oggetto: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt**

## **Tutto sulla posizione**

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.

**Codice oggetto: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt**

## **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)**