

Fürth

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

Codice oggetto: 25369057



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 259.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 85,55 m² • VANI: 3.5

Codice oggetto: 25369057 - 90763 Fürth

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

Codice oggetto: 25369057 - 90763 Fürth

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25369057
Superficie netta	ca. 85,55 m ²
Vani	3.5
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1980
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	259.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza

Codice oggetto: 25369057 - 90763 Fürth

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	120.70 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	24.05.2028	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1982

Codice oggetto: 25369057 - 90763 Fürth

La proprietà



Codice oggetto: 25369057 - 90763 Fürth

La proprietà



Codice oggetto: 25369057 - 90763 Fürth

La proprietà



Codice oggetto: 25369057 - 90763 Fürth

La proprietà



Codice oggetto: 25369057 - 90763 Fürth

La proprietà



Codice oggetto: 25369057 - 90763 Fürth

La proprietà



Codice oggetto: 25369057 - 90763 Fürth

La proprietà



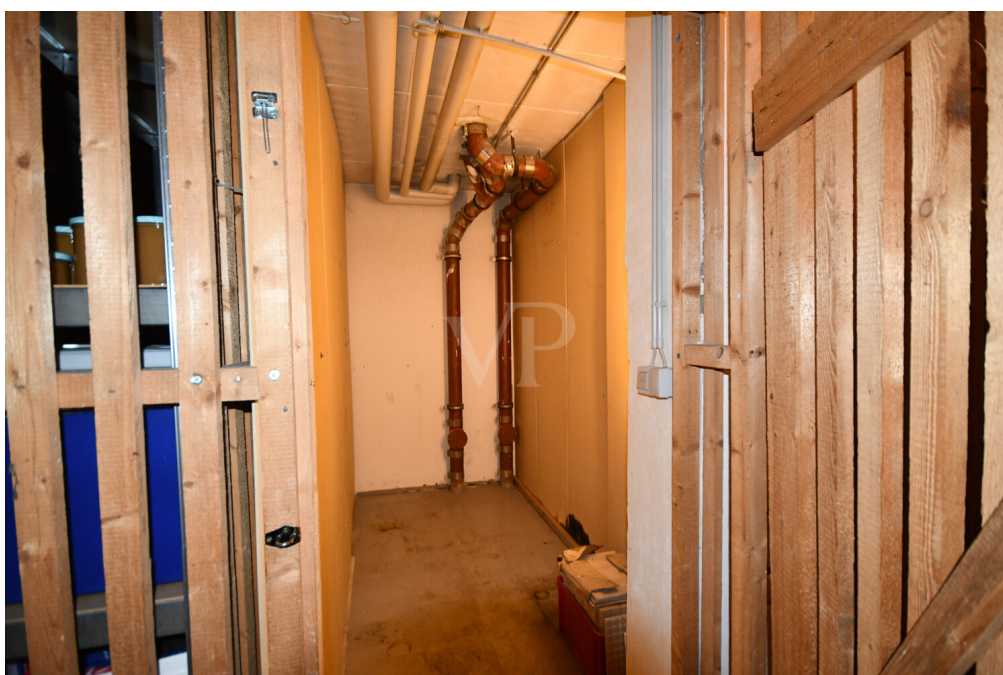
Codice oggetto: 25369057 - 90763 Fürth

La proprietà



Codice oggetto: 25369057 - 90763 Fürth

La proprietà



Codice oggetto: 25369057 - 90763 Fürth

La proprietà



Codice oggetto: 25369057 - 90763 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: 25369057 - 90763 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: 25369057 - 90763 Fürth

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 25369057 - 90763 Fürth

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25369057 - 90763 Fürth

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25369057 - 90763 Fürth

Ulteriori informazioni

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Codice oggetto: 25369057 - 90763 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