

Fürth - Südstadt

# VON POLL | Hell, großzügig und charaktersvoll: Ein Zuhause mit Geschichte und Weitblick

Codice oggetto: 26369041



PREZZO D'ACQUISTO: 550.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 142,64 m<sup>2</sup> • VANI: 4

**Codice oggetto: 26369041 - 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: 26369041 - 90763 Fürth - Südstadt**

## A colpo d'occhio

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Codice oggetto      | 26369041                  |
| Superficie netta    | ca. 142,64 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde               |
| Piano               | 3                         |
| Vani                | 4                         |
| Camere da letto     | 3                         |
| Bagni               | 1                         |
| Anno di costruzione | 1908                      |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 550.000 EUR                                                               |
| Appartamento                       | Maisonette                                                                |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2017                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone                            |

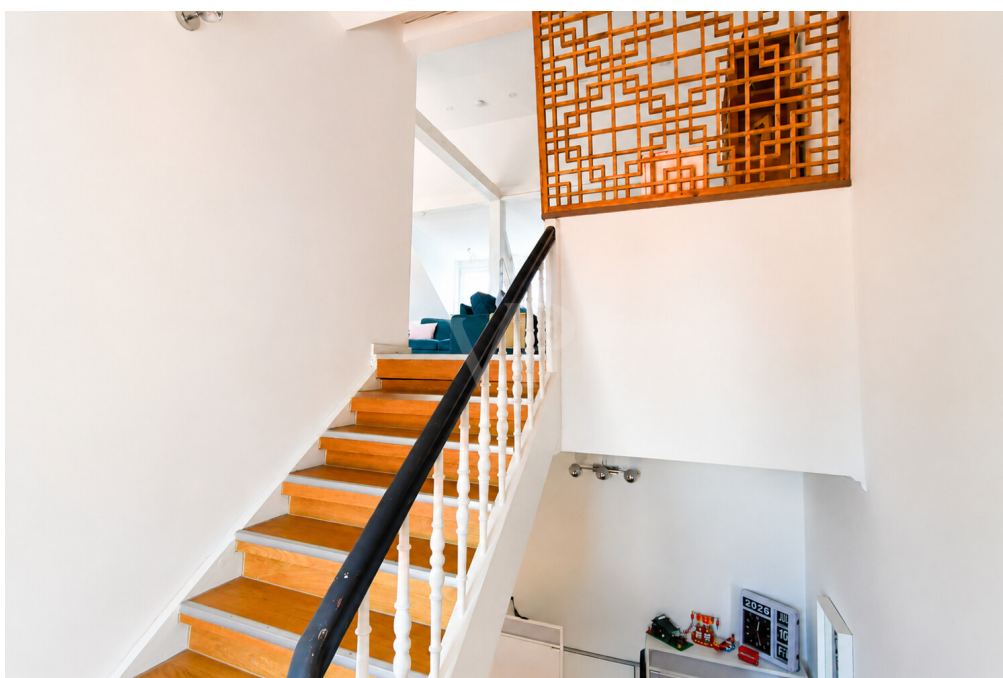
**Codice oggetto: 26369041 - 90763 Fürth - Südstadt**

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento | a pavimento | Certificazione energetica | Legally not required |
|----------------------------|-------------|---------------------------|----------------------|
| Fonte di alimentazione     | Gas         |                           |                      |

Codice oggetto: 26369041 - 90763 Fürth - Südstadt

## La proprietà



**Codice oggetto: 26369041 - 90763 Fürth - Südstadt**

## La proprietà



Codice oggetto: 26369041 - 90763 Fürth - Südstadt

## La proprietà



**Codice oggetto: 26369041 - 90763 Fürth - Südstadt**

## La proprietà



Codice oggetto: 26369041 - 90763 Fürth - Südstadt

## La proprietà



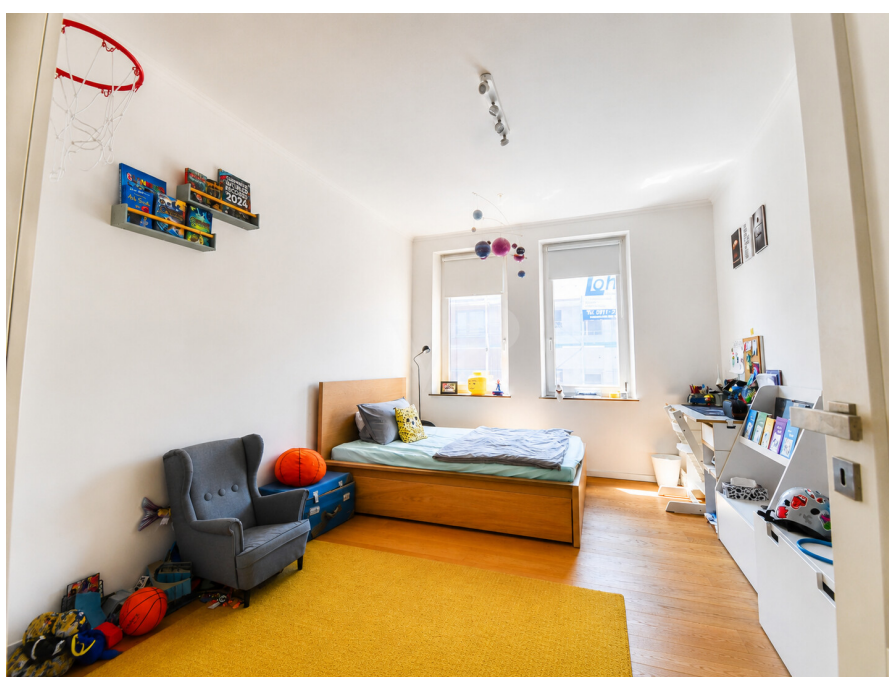
Codice oggetto: 26369041 - 90763 Fürth - Südstadt

## La proprietà



**Codice oggetto: 26369041 - 90763 Fürth - Südstadt**

## La proprietà



Codice oggetto: 26369041 - 90763 Fürth - Südstadt

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

Codice oggetto: 26369041 - 90763 Fürth - Südstadt

## 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**

**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: 26369041 - 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: 26369041 - 90763 Fürth - Südstadt**

## Una prima impressione

Hier geht es zur 360° Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/xMi4>

Historische Substanz, hochwertiger Ausbau und ein außergewöhnlich großzügiges Raumgefühl verbinden sich in dieser besonderen 4-Zimmer-Wohnung zu einem Zuhause mit echter Eigenständigkeit. Das Gebäude aus dem Jahr 1908 steht unter Ensembleschutz und fügt sich harmonisch in das historische Stadtbild ein.

Die Wohnung erstreckt sich über ca. 142 m<sup>2</sup> Wohnfläche und zwei Ebenen. In den Jahren 2016 und 2017 wurde sie umfassend ausgebaut und präsentiert sich heute in einem gepflegten und modernen Zustand. Historische Details wurden dabei behutsam in das Wohnkonzept integriert. Sichtbare Fachwerkbalken prägen insbesondere das Dachgeschoss, während die erhaltenen Holztreppengeländer sowohl beim Zugang zur Wohnung als auch beim Aufgang zur oberen Wohnebene stilvoll eingebunden wurden.

Das Herzstück bildet der ca. 60 m<sup>2</sup> große, offen gestaltete Wohnbereich im Dachgeschoss. Viel Tageslicht, Parkettboden und die sichtbaren Balkenelemente schaffen ein warmes und zugleich außergewöhnlich großzügiges Ambiente. Die hochwertige Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und fügt sich modern und zurückhaltend in den Wohnbereich ein.

Ein Ostbalkon erweitert den Wohnraum nach draußen und bietet einen schönen Blick über die Dächer von Fürth.

In sämtlichen Wohnräumen ist Parkettboden verlegt. Das großzügige Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne und eine begehbare Dusche. Ergänzend steht im Flurbereich ein praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss zur Verfügung.

Die Beheizung erfolgt über eine Gasetagenheizung. Zusätzlich sorgt die vorhandene Fußbodenheizung für eine angenehme und gleichmäßige Wärme.

Eine weitere Besonderheit ist die kleine Hausgemeinschaft mit lediglich zwei Eigentümern. Eine klassische WEG-Verwaltung besteht derzeit nicht. Es gibt kein monatliches Hausgeld und keine Protokolle von Eigentümerversammlungen. Laufende Kosten und erforderliche Maßnahmen werden direkt zwischen den Eigentümern abgestimmt.

Ein Kellerabteil ist vorhanden. Fahrräder und Kinderwagen können im Innenhof abgestellt werden. Ein eigener Stellplatz gehört nicht zur Wohnung.

**Die Wohnung befindet sich im dritten Obergeschoss und ist nicht über einen Aufzug erreichbar. Oben angekommen, eröffnet sich jedoch ein besonderes Wohngefühl mit viel Licht, großzügigen Flächen und charaktervoller Architektur.**

**Der Bezug der Wohnung ist voraussichtlich ab Mai 2027 möglich.**

**Eine seltene Gelegenheit für Käufer, die keine gewöhnliche Wohnung suchen, sondern historischen Charme, moderne Ausstattung und großzügiges Wohnen auf zwei Ebenen miteinander verbinden möchten.**

**Codice oggetto: 26369041 - 90763 Fürth - Südstadt**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einer gefragten und angenehm zentralen Lage von Fürth. Der Alltag lässt sich hier komfortabel und weitgehend ohne Auto organisieren: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Cafés sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar. Auch Familien profitieren von der guten Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten und Freizeitangeboten in der näheren Umgebung.

Ein besonderer Vorteil ist die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Bus- und U-Bahn-Verbindungen ermöglichen kurze Wege in die Fürther Innenstadt sowie in die umliegenden Stadtteile. Auch Nürnberg ist bequem erreichbar. Viele Ziele des täglichen Lebens lassen sich zudem sehr gut mit dem Fahrrad erreichen, sodass das Auto im Alltag nahezu überflüssig wird.

Trotz der urbanen Lage kommen Erholung und Freizeit nicht zu kurz. Der nahegelegene Wiesengrund bietet ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Laufstunden, Fahrradtouren oder entspannte Stunden im Grünen. Auch der Südstadtpark ist gut erreichbar und ergänzt das Wohnumfeld um eine weitere attraktive Grünfläche mit hohem Freizeitwert.

Für Pendler ist die Lage ebenfalls interessant: Über die umliegenden Hauptverkehrsachsen besteht eine gute Anbindung an das regionale Straßennetz sowie an die Autobahnen in Richtung Nürnberg, Erlangen, Würzburg und München. Damit verbindet die Lage städtischen Komfort, kurze Wege, sehr gute Mobilität ohne Auto und grüne Erholungsräume auf überzeugende Weise.

**Codice oggetto: 26369041 - 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 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.

**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: 26369041 - 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)**