

Fürth – Hardhöhe

# VON POLL | Ruhiges Wohnen in Fürth-Hardhöhe: 3-Zimmer Wohnung mit Einbauküche und Balkon

Objektnummer: 24369014

360°-Rundgang



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

KAUFPREIS: 280.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 82,7 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24369014 - 90766 Fürth – Hardhöhe

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24369014 - 90766 Fürth – Hardhöhe

## Auf einen Blick

Objektnummer	24369014
Wohnfläche	ca. 82,7 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1961

Kaufpreis	280.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24369014 - 90766 Fürth – Hardhöhe

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	134.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.09.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24369014 - 90766 Fürth – Hardhöhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 24369014 - 90766 Fürth – Hardhöhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 24369014 - 90766 Fürth – Hardhöhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 24369014 - 90766 Fürth – Hardhöhe

## Die Immobilie





Objektnummer: 24369014 - 90766 Fürth – Hardhöhe

## Die Immobilie

**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)

Objektnummer: 24369014 - 90766 Fürth – Hardhöhe

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Jürgen Maringer - Geschäftstelleninhaber  
Manuel Reidelbach - Immobilienberater

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)

Objektnummer: 24369014 - 90766 Fürth – Hardhöhe

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24369014 - 90766 Fürth – Hardhöhe

## Ein erster Eindruck

Bezugsfreie 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in guter Lage! Sie suchen eine schöne 3-Zimmer-Eigentumswohnung? Zur Selbstnutzung oder Kapitalanlage? Dann sollten Sie sich diese Immobilie einmal genauer anschauen. Die Wohnung weist keinen Sanierungsstau auf und präsentiert sich in einem guten Erscheinungsbild, sodass Sie oder Ihre Mieter sofort einziehen und sich wohlfühlen können. Zur Aufteilung: Über einen zentralen Flur erreichen Sie das Badezimmer mit WC, den Abstellraum, die Küche, das Büro und das Wohnzimmer, sowie das Schlafzimmer. Mittelpunkt der Wohnung ist das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon. Die Einbauküche ist im Kaufpreis inkludiert. Des Weiteren gehört ein Kellerabteil zur Wohnung, dieses ist über das Treppenhaus oder den Aufzug zu erreichen. Ein Stellplatz kann langfristig mit angemietet werden. Kostenfreie Parkmöglichkeiten sind in den umliegenden Straßen vorhanden. Das Mehrfamilienhaus besteht aus 48 Wohneinheiten. Das monatliche Hausgeld inkl. Heizkosten beträgt derzeit ca. 260 €. Des Weiteren liegt die Rücklagenbildung bei 187 € und ist über das Hausgeld abgedeckt. Die Rücklagen belaufen sich zur Zeit auf ca. 8.200 € für diese Wohnung. Den Eigentümerversammlungsprotokollen nach, sind keine Maßnahmen, bis auf die Erneuerung der Klingelanlage mit Videofunktion beschlossen oder geplant. Für eine ausführlichere Immobilienberatung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 24369014 - 90766 Fürth – Hardhöhe

## Ausstattung und Details

- ° Großzügige und praktische Grundrissgestaltung
- ° Hochwertige und neuwertige Einbauküche inklusive
- ° Balkon
- ° 1 Stellplatz zur Anmietung möglich
- ° Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- ° Internetgeschwindigkeit: Download bis zu 250 Mbit

Objektnummer: 24369014 - 90766 Fürth – Hardhöhe

## Alles zum Standort

Diese gepflegte Immobilie befindet sich in ruhiger und grüner Lage im Stadtteil Fürth-Hardhöhe. Das beliebte Naherholungsgebiet entlang der Pegnitz ist nur ca. 2,5 Kilometer entfernt und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Radtouren ein. Das nahegelegene Cineplex Kino und eine Vielzahl von Vereinen runden das Freizeitangebot ab.

Kindergärten, Kindertagesstätten, Grund- und Mittelschule sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Eine U-Bahn-Haltestelle ist fußläufig in weniger als 5 Minuten zu erreichen.

Alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich im Umkreis von 1 km.

Hervorzuheben ist die hervorragende Verkehrsanbindung an die A73, den

Frankenschnellweg und die Südwesttangente. Mit dem Auto brauchen Sie ca. 20 Min.

zum Nürnberger Hauptbahnhof, ca. 20 Min. nach Erlangen oder 20 Min. zum Flughafen.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist sehr gut – zum Fürther Hauptbahnhof sind es ca. 5 Min. mit den öffentlichen Verkehrsmitteln. Von hier aus haben Sie die beste

Anbindung an das gesamte öffentliche Verkehrsnetz in Nürnberg, Fürth und Erlangen.

Fürth ist eine kreisfreie Stadt mit ca. 130.000 Einwohner im bayrischen Regierungsbezirk

Mittelfranken. Sie bildet zusammen mit den Städten Nürnberg, Erlangen und Schwabach

das Kerngebiet des Ballungsraums Nürnberg – ein starker und moderner

Wirtschaftsstandort mit vielen Arbeitsplätzen und hoher Lebensqualität.

Objektnummer: 24369014 - 90766 Fürth – Hardhöhe

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.9.2028. Endenergieverbrauch beträgt 134.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Objektnummer: 24369014 - 90766 Fürth – Hardhöhe

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jürgen Maringer

---

Gustavstraße 35 Fürth  
E-Mail: fuerth@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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