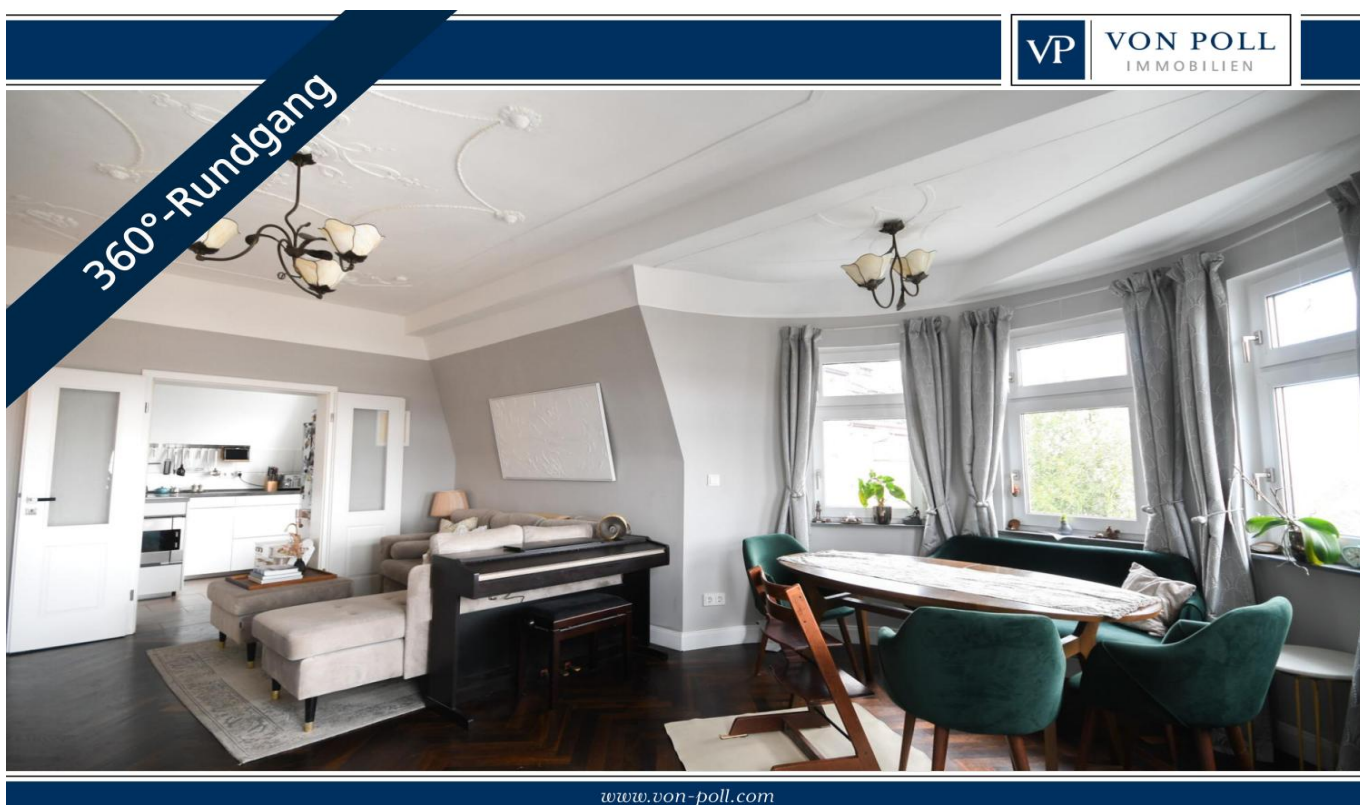


Fürth – Am Stadtpark

# VON POLL | Moderner Altbau - 4-Zimmer-Wohnung in der Hornschuchpromenade

Objektnummer: 24369042



KAUFPREIS: 575.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 143,23 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24369042 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

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

Objektnummer: 24369042 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## Auf einen Blick

Objektnummer	24369042	Kaufpreis	575.000 EUR
Wohnfläche	ca. 143,23 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	1912	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24369042 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieinformationen	KEIN
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24369042 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## Die Immobilie



Objektnummer: 24369042 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## Die Immobilie





Objektnummer: 24369042 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## Die Immobilie



Objektnummer: 24369042 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## Die Immobilie





Objektnummer: 24369042 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## Die Immobilie



Objektnummer: 24369042 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## Die Immobilie



Objektnummer: 24369042 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## Die Immobilie





Objektnummer: 24369042 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## Die Immobilie





Objektnummer: 24369042 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Jürgen Maringer  
Geschäftsstelleninhaber



Sarah Eckert  
Immobilienberaterin

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: 24369042 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## 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: 24369042 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## 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: 24369042 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## Ein erster Eindruck

Hier gelangen Sie zur 360°-Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/f2JN> Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss eines denkmalgeschützten Jugendstil-Altbaus (ohne Aufzug) verbindet historischen Charme mit modernen Eigenschaften. Die Wohnung wurde 2016/2017 umfassend kernsaniert und besticht mit einem tollen Grundriss und hochwertiger Ausstattung. Ein Highlight ist die moderne Küche, die zum offenen, großzügigen Wohn-/Essbereich übergeht. Sie ist ausgestattet mit einem Induktionsherd, einem Gasherd, einem Teppanyaki-Grill und innovativen Armaturen, wie einem Quooker-Kochendwasserhahn sowie einem Grohe-Hahn für gefiltertes, gekühltes und gesprudeltes Trinkwasser. Ein besonderer Blickfang ist der stilvolle Runderker mit unverstelltem Ausblick im Wohn- und Esszimmer, der für eine besondere Atmosphäre sorgt. Drei geräumige Schlafzimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, ideal für Familien, Homeoffice oder Gäste. Das großzügige Tageslichtbad ist ein weiterer Hingucker, ausgestattet mit einer halbfreistehenden Wanne, einer großen, bodengleichen Dusche, einer Fußbodenheizung und Platz für einen Schmink- und Frisiertisch. Ein zusätzliches Gäste-WC bietet weiteren Komfort. Besonderen Charme verleihen der Wohnung die aufgearbeiteten Originaltüren, der geschmackvolle Stuck und die original erhaltenen Fischgrät-Echtholzparkettböden in Schlaf- und Arbeitszimmer. Der liebevoll restaurierte, romantische Jugendstil-Balkon mit aufwändigem, schmiedeeisernen Balkongeländer und moderner Markise lädt zum Verweilen ein. Für moderne Kommunikation sorgen ein Glasfaseranschluss und LAN-Dosen in fast allen Räumen. Eine Videogegensprechanlage gewährleistet zusätzlichen Komfort und Sicherheit. Ein weiteres Highlight: Der darüberliegende Dachboden samt eigenem Kfz-Stellplatz steht ebenfalls zum Verkauf und ist bereits zum Ausbau genehmigt. So können Sie Ihr Wohnerlebnis durch die gemeinsame Nutzung beider Etagen noch weiter maximieren. Ein Kellerabteil gehört der Wohnung an, Parkplätze können optional im Parkhaus nebenan gemietet werden. Weitere Informationen: - Größe WEG: 5 Wohneinheiten - Selbstverwaltung durch Hausbewohnerin - monatliches Hausgeld (zzgl. Heizkosten): ca. 112,51 € - Rücklagen Stand 31.12.2023: 9.513,65 € - beschlossene Sonderumlage(n): keine - aktuell wird das Treppenhaus renoviert.



Objektnummer: 24369042 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## Ausstattung und Details

- Denkmalschutz
  - Einbauküche der Luxuslinie next125 des Herstellers Schüller Möbelwerke KG exkl. Backofen (2016/2017)
  - Miele Knock2Open Geschirrspüler
  - Gaggenau-Gasherd (Gasflasche)
  - Gaggenau-Teppanyaki Grill
  - Miele-Induktionsherd mit sechs Kochfeldern
  - Grohe Blue professional - gefiltertes, gekühltes u. sprudelndes Wasser aus der Armatur
  - Quooker Kochendwasserhahn
  - Simens Sidy-by-Sidy-Kühlschrank mit Festwasseranschluss, Wasserfilter und Eiswürfelpender
  - Originalparkettboden im Schlaf- sowie Arbeitszimmer, Fischgrät-Echtholzparkett in Kinder-/Gäste- und Wohnzimmer sowie im Flur
  - Originaltüren
  - Kunstvoll gearbeiteter original Jugendstil-Stuck an den Decken
  - Deckenhöhe 2,70 m - 2,90 m
  - Fußbodenheizung im Bad
  - dreifachverglaste Kunststoffenster
  - elektr. Velux-Fenster im Gäste-WC
  - elektrische Jalousie im Kinder-/Gästezimmer
  - Waschmaschinenanschluss im Abstellraum
  - Wasserleitungen für einen optionalen Ausbau des Abstellraums zum zweiten Bad vorhanden
  - Glasfaseranschluss
  - LAN-Dosen in fast allen Räumen
  - Videogegensprechanlage
  - Erlaubnis nach Art. 6 DSchG für eine Solaranlage (für die gesamte Hausgemeinschaft)
  - Kellerabteil
- Renovierungen/Sanierungen:
- Kernsanierung der Wohnung 2016/2017
  - Wohnungseingangstür 2024
  - Parkett im Flur 2024
  - Sanierung Gartenmauer 2024
  - Erneuerung Haustür mit Trittstufe 2023/2024
  - Erneuerung Hofzaun mit Sichtschutz 2023
  - Komplettsanierung Balkon + Anbringung Markise 2022

- Sicherungskasten 2020
- Gasetagenheizung 2012
- Fenster 2011
- Erlaubnis nach Art. 6 DSchG für eine Aufbereitung des Hoftores liegt vor (für die gesamte Hausgemeinschaft)

Objektnummer: 24369042 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## Alles zum Standort

Die Immobilie liegt in der renommierten und historischen Fürther Hornschuchpromenade, eine der attraktivsten Wohngegenden der Stadt. Während Sie die Natur im Stadtpark nach nur wenigen Schritten vollstens genießen können, profitieren Sie zeitgleich von den städtischen Vorzügen: Supermärkte, Geschäfte jeglicher Art, Restaurants und Bars sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in fußläufiger Nähe und sorgen für absolut kurze Wege. Die Fürther Freiheit erreichen Sie nach circa 15-20 Gehminuten, ebenso wie den Bahnhof. Die nächste U-Bahnstation befindet sich nur etwa 400 Meter entfernt, eine Bushaltestelle befindet sich fast unmittelbar vor der Haustür. Auch mit dem Auto wird Ihnen durch den nahegelegenen Frankenschnellweg eine super Anbindung garantiert.

Objektnummer: 24369042 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## Weitere Informationen

**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: 24369042 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## 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)