

Fürth – Am Stadtpark

# VON POLL | Ausbaugenehmigter Rohdachboden - Hornschuchpromenade

Objektnummer: 24369038

360°-Rundgang



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

KAUFPREIS: 145.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 77,09 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24369038 - 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: 24369038 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## Auf einen Blick

|              |                          |           |   |
|--------------|--------------------------|-----------|---|
| Objektnummer | 24369038                 | Kaufpreis | 145.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 77,09 m <sup>2</sup> | Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Etage        | 4                        |           |   |
| Zimmer       | 2                        |           |   |
| Schlafzimmer | 1                        |           |   |
| Badezimmer   | 1                        |           |   |
| Baujahr      | 1912                     |           |   |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz            |           |   |

Objektnummer: 24369038 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## Auf einen Blick: Energiedaten

Befuerung

Gas

Energieinformationen KEIN

Objektnummer: 24369038 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## Die Immobilie





Objektnummer: 24369038 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## Die Immobilie





Objektnummer: 24369038 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## Die Immobilie



Objektnummer: 24369038 - 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: 24369038 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Jürgen Maringer - Geschäftstelleninhaber  
Sarah Eckert - Immobilienberaterin

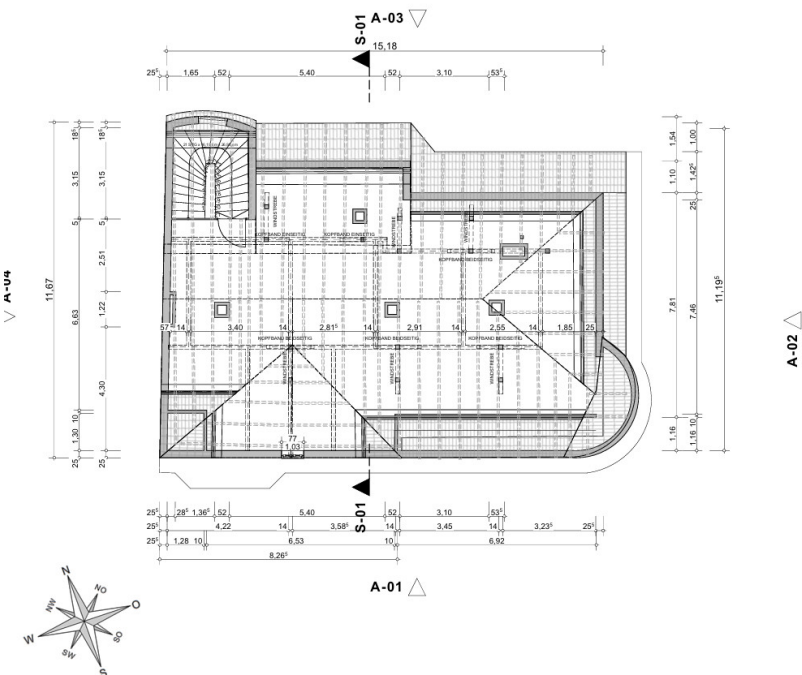
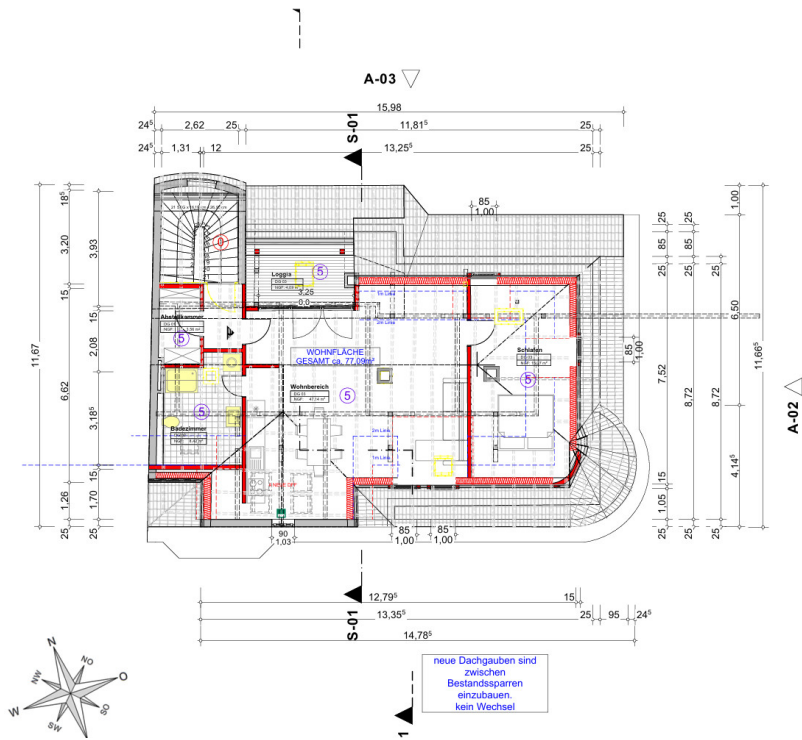
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0911 - 97 90 188 0**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Objektnummer: 24369038 - 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: 24369038 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein Rohdachboden im 4. Obergeschoss eines charmanten, denkmalgeschützten Mehrfamilienhauses ohne Aufzug. Das Gebäude strahlt den besonderen Charme vergangener Epochen aus und bietet dank der vorliegenden Ausbaugenehmigung eine baldige Verwirklichung Ihrer Wohnträume. Die Genehmigung mit einer dreijährigen Gültigkeit wurde im Oktober 2022 erteilt und bewilligt den Ausbau zu einer großzügigen 2-Zimmer-Wohnung mit einer überdachten Loggia auf der Gebäuderückseite. Mehrere Dachflächenfenster und vier Dachgauben sind ebenso genehmigt und werden für ein großzügiges Raumgefühl und hervorragende Lichtverhältnisse sorgen. Ein Stellplatz im Hof ist im Preis inkludiert und rundet das Angebot ab. Weitere Informationen: Größe WEG: 5 Wohneinheiten (inkl. DG) Selbstverwaltung durch Hausbewohnerin monatliches Hausgeld: 42,21 € Rücklagen Stand 31.12.2023: 9.513,65 € Aktuell wird das Treppenhaus renoviert, ebenso liegt eine Erlaubnis für die Wiederinstandsetzung des Hoftores vor. Alle Pläne und Unterlagen zur Ausbaugenehmigung sind vorhanden und können bei Interesse eingesehen werden. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24369038 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## Ausstattung und Details

- Rohdachboden in einem denkmalgeschützten Mehrfamilienhaus (fünf Wohneinheiten (inkl. DG))
- Ausbaugenehmigung für eine 2-Zimmer-Wohnung
- großzügige 77,09 m<sup>2</sup> Nettogrundfläche
- Genehmigung einer überdachten Loggia
- Genehmigung für fünf Dachflächenfenster
- Genehmigung für vier Dachgauben (zwei Einzelgauben, eine Doppelgaube)
- Abbruchgenehmigung sowie bereits erteilte Zustimmung der WEG für mehrere Schornsteine
- freie Schornsteine könnten als Schacht für Versorgungsleitungen genutzt werden
- Genehmigung nach Art. 6 DSchG für eine Solaranlage (für die Hausgemeinschaft)
- Erlaubnis nach Art. 6 DSchG für eine Wiederinstandsetzung des Hoftores
- Befeuerung: Gas, die Gasleitung ist bis ins 3.OG verlegt, ca. einen Meter unterhalb des Bodens des DG
- Einbau einer Gasetagenheizung erforderlich
- Bad mit genehmigten Fenster
- Spitzboden über dem Bad denkbar (zusätzlicher Stauraum)
- im Haus sind zwei Wasserstränge vorhanden, einer davon ist bereits bis zum DG verlegt, der zweite Strang reicht aktuell bis ins 3. OG
- Glasfaseranschluss im Haus vorhanden, das entsprechende Leerrohr ist bereits bis in das DG gezogen worden
- Stellplatz im Hof
- Güterverkehrstunnel Lärmschutz ab 2030

**Objektnummer: 24369038 - 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: 24369038 - 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: 24369038 - 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)