

Fürth – Am Stadtpark

# VON POLL|Wohnen am Stadtpark - Einzigartige Galerie-Loftwohnung

Objektnummer: 23369012



KAUFPREIS: 1.290.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 307,63 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 23369012 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23369012 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## Auf einen Blick

Objektnummer	23369012	Kaufpreis	1.290.000 EUR
Wohnfläche	ca. 307,63 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Loft Studio Atelier
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2020
Etage	3	Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Zimmer	4	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Balkon
Baujahr	1921		
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 23369012 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	112.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.10.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23369012 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## Die Immobilie



Objektnummer: 23369012 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## Die Immobilie



Objektnummer: 23369012 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## Die Immobilie



Objektnummer: 23369012 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## Die Immobilie





Objektnummer: 23369012 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## Die Immobilie



Objektnummer: 23369012 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## Die Immobilie



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.

**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)

The image shows a digital real estate valuation interface. On the left, a tablet displays a report titled 'Eckdaten zu Ihrer Immobilie' with a 'Marktpreis' section. A smartphone in the foreground shows a QR code and the text 'Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.' The background is a dark blue gradient with the Von Poll Immobilien logo and promotional text.

Objektnummer: 23369012 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## Die Immobilie



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

[fuerth@von-poll.com](mailto:fuerth@von-poll.com)

Objektnummer: 23369012 - 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: 23369012 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## Ein erster Eindruck

Zur 360°-Tour gelangen Sie über folgenden Link: <https://tour.ogulo.com/kkiJ> Dieses exklusive Loftwohnung mit Galerie ist ein einmaliges Juwel in der Welt des Wohnens und eine absolute Seltenheit auf dem Markt. Erleben Sie den Luxus eines modernen Wohnraums in historischem Ambiente einer ehemaligen Spiegelfabrik aus 1921. Mit dem offenen Grundriss, den modernen Elementen und der imposanten Galerie im ausgebauten Spitzboden ist dies ein Zuhause, das garantiert beeindruckt. In den letzten drei Jahren wurde die Wohnung für insgesamt 250.000,- € modernisiert bzw. renoviert, sodass sie sich in einem modernen und neuwertigen Zustand befindet. Eine Kernsanierung des gesamten Gebäudes fand im Jahr 1999 statt. Ein hochwertiger Dielen- und Parkettboden, Sprossenfenster und sichtbare Balken sorgen für eine gemütliche Wohnatmosphäre. Die Küche, Ess- und Wohnbereich sind offen gestaltet und erstrecken sich auf über 170 m<sup>2</sup>. Der Koch- und Essbereich kann durch vorhandene Glaselemente/-türen mit anthrazitfarbenen Rahmen, die sich optimal in das Gesamtbild einfügen, vom Wohnbereich abgetrennt werden. Auf gleicher Ebene befinden sich zwei etwa gleichgroße Räume sowie ein helles, modernisiertes Bad mit Dusche und einem maßgefertigten Einbauschränk. Die außergewöhnliche Galerie lässt Ihnen viel Raum für kreative Entfaltung. Sie erreichen diese sowohl über eine Treppe vom Essbereich als auch vom Wohnbereich aus. Die Galerie unterteilt sich in zwei Bereiche (über Ess- bzw. Wohnbereich), die durch eine Brücke miteinander verbunden sind. Zusätzlich sind hier drei Teilflächen vorhanden, welche nicht frei begehbar sind, aber optimal als Stellfläche genutzt werden können. Außerdem befinden sich hier zwei offene Bäder mit zwei weiteren Duschen und einer Eckbadewanne. Die beiden Außenbereiche - eine sonnige Dachterrasse sowie ein Balkon mit Platz für Esstisch und Grill - runden das exklusive Angebot ab. Insgesamt bietet diese Immobilie eine erstklassige Wohnqualität in einem inspirierenden Ambiente - ideal für Menschen, die großzügigen Wohnraum suchen, eine hohe Lebensqualität schätzen und eine exklusive Loft-Atmosphäre genießen möchten. Weitere Informationen: - kein Denkmal-/Ensembleschutz - 39 Wohneinheiten - Hausgeld: 782,- € inkl. Sonderumlage Dachsanierung - Rücklagen zum 31.12.2022: > 240.000,- € | Anteil der Wohnung: - den Protokollen nach stehen keine Sonderumlagen an

Objektnummer: 23369012 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## Ausstattung und Details

- Dachterrasse und Balkon
- offene Küche (ca. 2017)
- drei Bäder
- Smart-Home für Heizung, Licht (Smart-Life), Fenster und elektr. Jalousien (IP Homematic)
- Parkett- und Dielenboden
- Fußbodenheizung im unteren Bereich, Heizkörper in Galerie
- Internet: 250 MBit/s Download, 40 MBit/s Upload
- Einbauschränke (Vorraum, Küche, Bad)
- Übernahme/Abkauf des Mobiliars nach Absprache
- Stellplatz (im Preis inbegriffen)

Renovierungsarbeiten 2021/2022:

- Bad in unterer Etage renoviert, die beiden Bäder auf der Galerie komplett neu
- teilw. Dachflächenfenster - Velux Active, Energiesparfenster, dreifachverglast
- Fensterscheibe in Bad (untere Etage) und Terrassenausgang
- Boden geschliffen
- neue Brüstungen (Galerie)
- Türen
- Treppe Wohnbereich
- Wände neu verputzt und gestrichen
- neuer Herd

**Objektnummer: 23369012 - 90762 Fürth – Am Stadtpark**

## Alles zum Standort

Die Wohnung liegt in unmittelbarer Nähe des beliebten Fürther Stadtparks und damit in einer der exklusivsten Wohngegenden der Stadt Fürth. Die Lage ist ideal, wenn Sie gerne stadtnah wohnen und trotzdem die Natur vor der Haustür schätzen. Genießen Sie den malerischen Stadtpark bei gemütlichen Spaziergängen, im Stadtparkcafé oder nehmen Sie an den zahlreichen kulturellen Veranstaltungen teil. Eine optimale Infrastruktur steht Ihnen zur Verfügung. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie die Fürther Innenstadt und den Hauptbahnhof. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Kindergärten und Schulen befinden sich ebenfalls in fußläufiger Nähe. Nach knapp 2 km erreichen Sie die Autobahn A73, sodass Sie mit dem Auto schnell in alle Richtungen gelangen.

Objektnummer: 23369012 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.10.2028. Endenergieverbrauch beträgt 112.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1921. 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 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: 23369012 - 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)