

Fürth – Poppenreuth

# VON POLL | bezugsfreie 3-Zimmer-Wohnung mit sonnigem Balkon und Tiefgaragenstellplatz in Fürth

Objektnummer: 24369031

360°-Rundgang



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

KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 76,45 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24369031 - 90765 Fürth – Poppenreuth

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

Objektnummer: 24369031 - 90765 Fürth – Poppenreuth

## Auf einen Blick

Objektnummer	24369031
Wohnfläche	ca. 76,45 m <sup>2</sup>
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1992
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	295.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 24369031 - 90765 Fürth – Poppenreuth

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	141.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	04.06.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 24369031 - 90765 Fürth – Poppenreuth

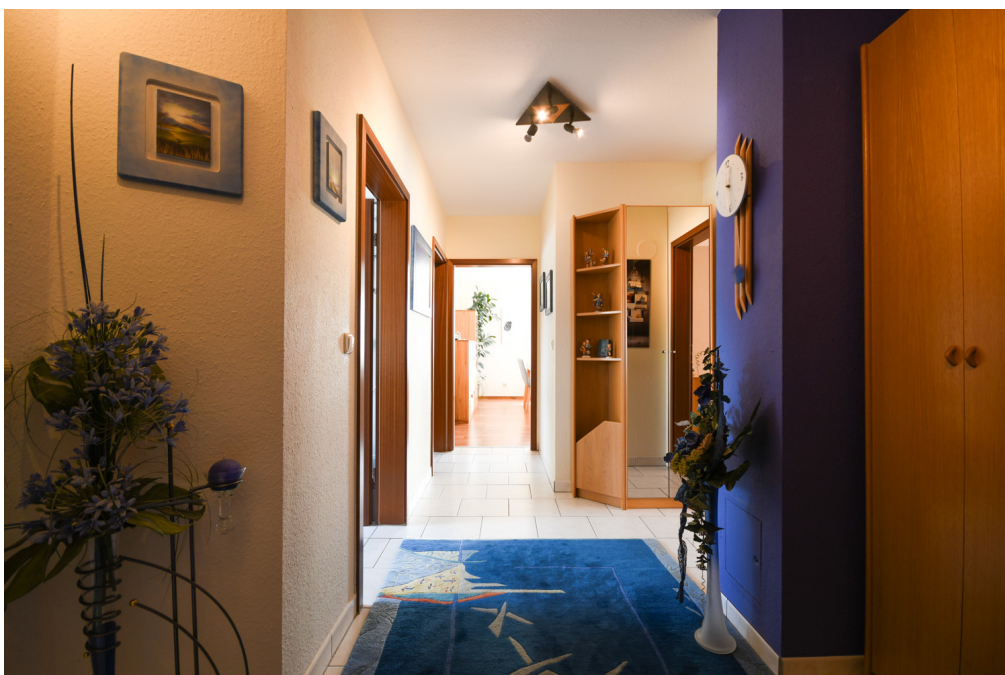
## Die Immobilie





Objektnummer: 24369031 - 90765 Fürth – Poppenreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 24369031 - 90765 Fürth – Poppenreuth

## Die Immobilie





Objektnummer: 24369031 - 90765 Fürth – Poppenreuth

## Die Immobilie





Objektnummer: 24369031 - 90765 Fürth – Poppenreuth

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Jürgen Maringer - Geschäftsstelleninhaber  
Aylin Tutic - 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: 24369031 - 90765 Fürth – Poppenreuth

## 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: 24369031 - 90765 Fürth – Poppenreuth

## 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: 24369031 - 90765 Fürth – Poppenreuth

## Ein erster Eindruck

Sie suchen eine schöne 3-Zimmer-Eigentumswohnung zur Kapitalanlage oder zum Selbstbezug? Dann sollten Sie sich diese Immobilie einmal genauer anschauen. Diese ansprechende 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 81 m<sup>2</sup> befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses, das 1992 erbaut wurde. Die Wohnung liegt in einer ruhigen und familienfreundlichen Nachbarschaft in Fürth und bietet eine ausgezeichnete Lebensqualität. Die Wohnung selbst überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung. Vom zentralen Flur aus gelangen Sie in alle Räume: die Küche, ein gepflegtes Badezimmer (Dusche/Badewanne), ein geräumiges Schlafzimmer, ein Gästezimmer sowie ein großzügiges Wohn- und Esszimmer. Von dort aus haben Sie Zugang zu einem sonnigen Balkon, der nach Südwesten ausgerichtet ist und mit einer Markise ausgestattet ist – ideal, um warme Sommerabende entspannt ausklingen zu lassen. Das Mehrfamilienhaus besteht aus 6 und die WEG aus 18 Wohneinheiten. Das monatliche Hausgeld inkl. Heizkosten und Rücklagen beträgt derzeit ca. 312,- €. Die Rücklagenbildung ist über das Hausgeld abgedeckt und belaufen sich zur Zeit auf ca. 4.000 € für diese Wohnung. Die Wohnung ist zum 01.12.2024 bezugsfrei. Für eine ausführlichere Immobilienberatung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



Objektnummer: 24369031 - 90765 Fürth – Poppenreuth

## Ausstattung und Details

- ° Großzügige und praktische Grundrissgestaltung
- ° Tiefgaragenstellplatz inklusive
- ° Sonniger Balkon
- ° Fenster mit Doppelverglasung
- ° Internetgeschwindigkeit: Download bis zu 250 Mbit

Objektnummer: 24369031 - 90765 Fürth – Poppenreuth

## Alles zum Standort

Die 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer begehrten Wohngegend von Fürth. Diese ruhige und dennoch zentral gelegene Straße zeichnet sich durch eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die nahegelegenen Autobahnen aus, was Pendlern und Reisenden den Alltag erleichtert. In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und Drogerien, die fußläufig erreichbar sind. Für Familien mit Kindern bieten sich verschiedene Kindergärten, Schulen und Spielplätze in der Nähe an. Auch Freizeitangebote und Grünflächen sind in der Umgebung zahlreich vorhanden. Der beliebte Stadtpark Fürth sowie das nahegelegene Pegnitztal laden zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten im Freien ein. Die Wohnung liegt in einem gut entwickelten und sicheren Stadtteil, der durch seine ruhige Wohnatmosphäre und gleichzeitig durch die Nähe zur Innenstadt besticht. Von hier aus erreichen Sie das Zentrum von Fürth in wenigen Minuten, wo Sie ein breites kulturelles Angebot sowie zahlreiche Restaurants, Cafés und Bars erwartet. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ideal: Mehrere Buslinien halten in unmittelbarer Nähe, und der Bahnhof Fürth ist ebenfalls schnell erreichbar. Für Autofahrer bietet der nahegelegene Anschluss an die Autobahn A73 eine schnelle Verbindung nach Nürnberg und Erlangen. Zusammenfassend bietet die Lage dieser Wohnung eine perfekte Kombination aus urbanem Leben und naturnaher Erholung, ideal für Paare, kleine Familien oder Berufspendler, die eine zentrale, aber ruhige Wohnlage zu schätzen wissen.

Objektnummer: 24369031 - 90765 Fürth – Poppenreuth

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.6.2028. Endenergieverbrauch beträgt 141.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. 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: 24369031 - 90765 Fürth – Poppenreuth

## 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)