

Fürth

# VON POLL | Hochwertige 4-Zimmer-Oase mit Balkon in charmantem Altbau (Denkmal) - Fürth-Innenstadt

Objektnummer: 24369029

360°-Rundgang



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

KAUFPREIS: 599.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 154 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24369029 - 90762 Fürth

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

Objektnummer: 24369029 - 90762 Fürth

## Auf einen Blick

Objektnummer	24369029
Wohnfläche	ca. 154 m <sup>2</sup>
Etage	4
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1873

Kaufpreis	599.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 45 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24369029 - 90762 Fürth

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24369029 - 90762 Fürth

## Die Immobilie



Objektnummer: 24369029 - 90762 Fürth

## Die Immobilie



Objektnummer: 24369029 - 90762 Fürth

## Die Immobilie



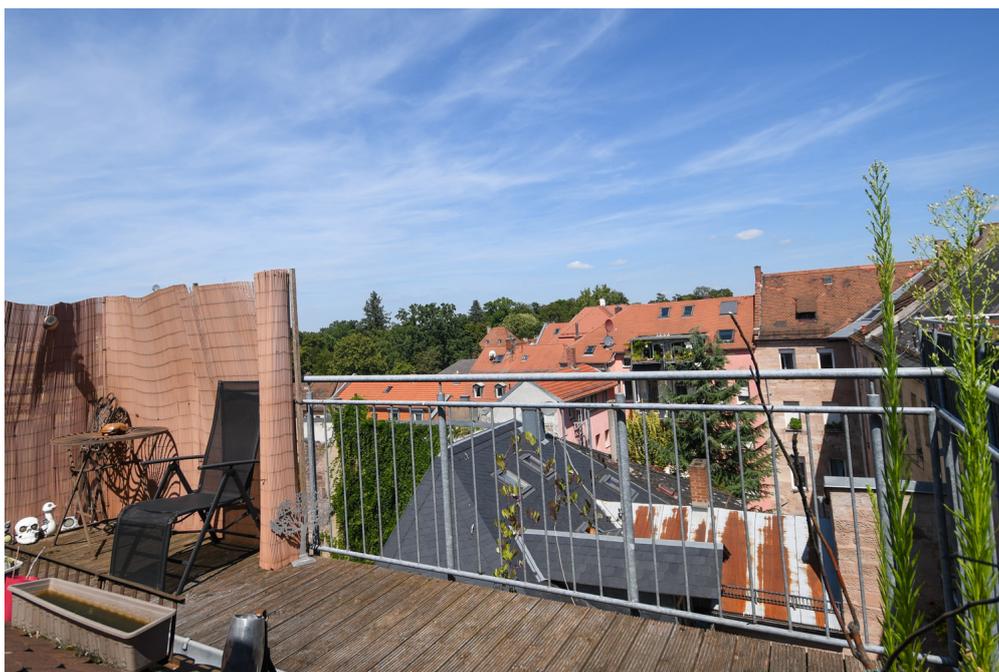
Objektnummer: 24369029 - 90762 Fürth

## Die Immobilie



Objektnummer: 24369029 - 90762 Fürth

## Die Immobilie



Objektnummer: 24369029 - 90762 Fürth

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**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

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.

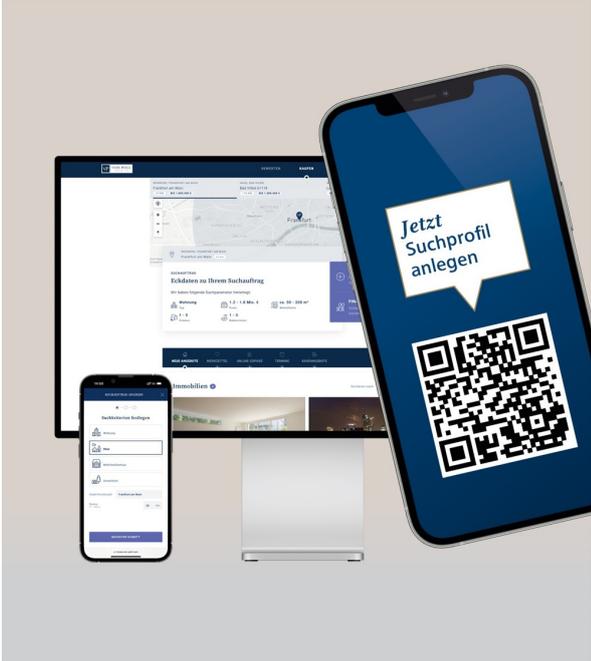
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.home.von-poll.com

Objektnummer: 24369029 - 90762 Fürth

## 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)

Jetzt Suchprofil anlegen

Objektnummer: 24369029 - 90762 Fürth

## Ein erster Eindruck

360° Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/6EPr> Diese außergewöhnliche 4-Zimmer-Altbauwohnung bietet auf 157 m<sup>2</sup> ein stilvolles und komfortables Wohnerlebnis im Herzen von Fürth. Die Wohnung befindet sich in einem denkmalgeschützten Gebäude aus dem Jahr 1873 und wurde umfassend renoviert, um modernen Wohnansprüchen gerecht zu werden, ohne den historischen Charme zu verlieren. Der großzügige Grundriss und die geschmackvolle Gestaltung machen die Wohnung zu einem idealen Zuhause für Familien oder Paare mit gehobenen Ansprüchen. Vom einladenden Flur aus gelangen Sie in alle Räume, die durch viele Fenster eine helle und freundliche Atmosphäre bieten. Das elegante Wohnzimmer mit offener Küche bildet das Zentrum der Wohnung. Die Küche ist modern ausgestattet und perfekt in den Wohnbereich integriert. Eine hochwertige Einbauküche steht ebenfalls zur Verfügung, die jedoch zu einem zusätzlichen Preis erworben werden kann. Der angrenzende Balkon bietet einen ruhigen Rückzugsort im Freien, ideal für entspannte Stunden. Die drei Schlafzimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer. Das stilvolle Badezimmer verfügt über eine Badewanne und Dusche, während das separate Gäste-WC zusätzlichen Komfort bietet. Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der ausgebauter Dachboden, der über ein eigenes Badezimmer verfügt. Dieser Bereich eignet sich hervorragend als zusätzlicher Wohnraum, Gästezimmer oder Hobbybereich und verleiht der Wohnung eine besondere Flexibilität. Das denkmalgeschützte Gebäude ist nicht nur architektonisch beeindruckend, sondern bietet auch praktische Extras, wie einen Lastenaufzug, der den Einzug erleichtert.

Objektnummer: 24369029 - 90762 Fürth

## Ausstattung und Details

- ° Großzügige und praktische Grundrissgestaltung
- ° 3 potenzielle Schlafzimmer
- ° Einbauküche kann abgelöst werden
- ° Balkon
- ° Großer Kellerraum
- ° Kunststofffenster mit Doppelverglasung

Objektnummer: 24369029 - 90762 Fürth

## Alles zum Standort

Diese stilvolle 4-Zimmer-Altbauwohnung befindet sich in einer der begehrtesten Gegenden von Fürth, im charmanten Stadtteil Innenstadt. Diese Lage kombiniert urbanes Leben mit historischer Atmosphäre und bietet eine perfekte Balance zwischen Ruhe und Zentralität. Die Innenstadt von Fürth ist bekannt für ihre vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, einladenden Cafés und gehobenen Restaurants, die alle fußläufig erreichbar sind. Dank der exzellenten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind die Nachbarstädte Nürnberg und Erlangen bequem und schnell erreichbar, was die Lage auch für Berufspendler äußerst attraktiv macht. Fürth selbst bietet zahlreiche kulturelle Highlights, grüne Parkanlagen und eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur, die keine Wünsche offenlässt. Der Stadtteil ist besonders bei Familien und Berufstätigen beliebt, die das urbane Leben in einem historisch geprägten Umfeld schätzen. Schulen, Kindergärten und verschiedene Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe, was die Wohngegend zusätzlich aufwertet.

Objektnummer: 24369029 - 90762 Fürth

## Sonstige Angaben

**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: 24369029 - 90762 Fürth

## 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)