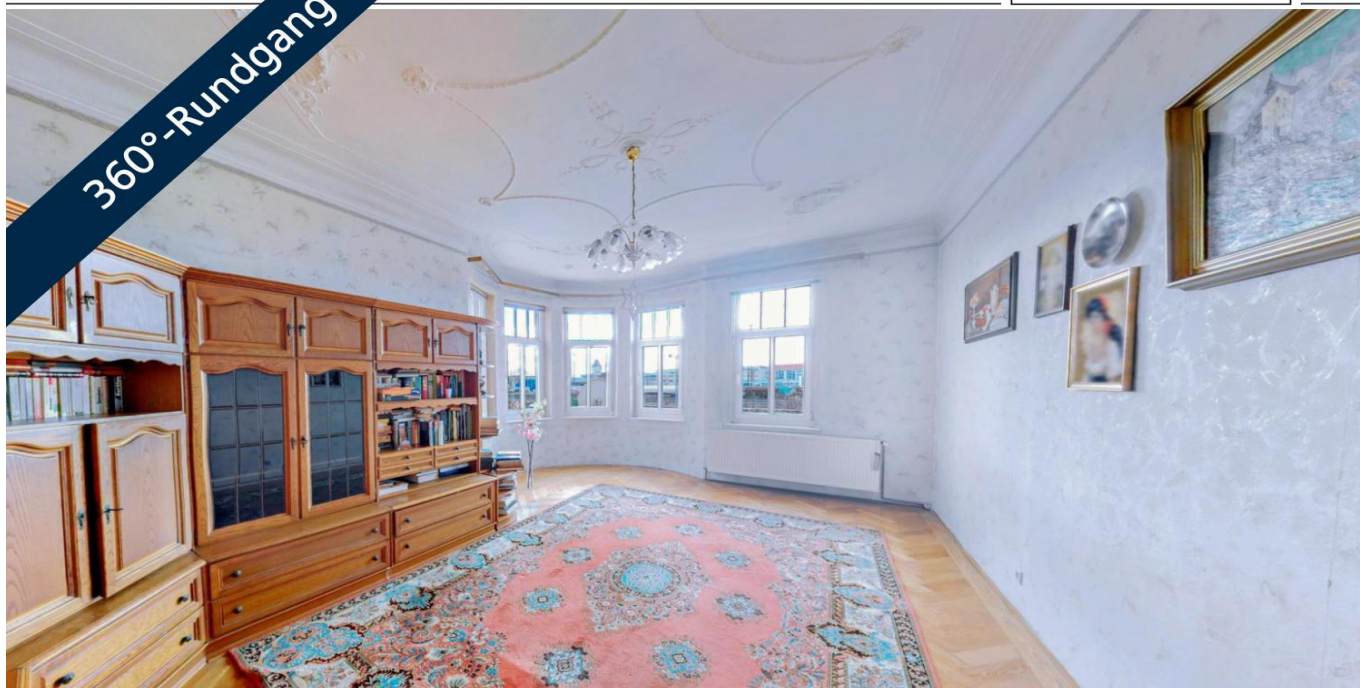


Fürth – Am Stadtpark

VON POLL | 6-Zimmer-Wohnung im historischen Ambiente

Objektnummer: 24369044

360°-Rundgang



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 470.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 139,84 m² • ZIMMER: 6

Objektnummer: 24369044 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

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

Objektnummer: 24369044 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

Auf einen Blick

Objektnummer	24369044
Wohnfläche	ca. 139,84 m ²
Etage	1
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1912

Kaufpreis	470.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 24369044 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24369044 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

Die Immobilie



Objektnummer: 24369044 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

Die Immobilie



Objektnummer: 24369044 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

Die Immobilie



Objektnummer: 24369044 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

Die Immobilie



Objektnummer: 24369044 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Objektnummer: 24369044 - 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



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

Objektnummer: 24369044 - 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: 24369044 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

Ein erster Eindruck

Zur 360°-Tour gelangen Sie hier: <https://von-poll.com/tour/fuerth/Wv06> Diese beeindruckende Wohnung befindet sich in einem denkmalgeschützten, historischen Wohnhaus aus dem Jahr 1912 und erstreckt sich über die gesamte erste Etage. Die gemütliche Wohnküche (EBK gegen Ablöse), sechs Zimmer und zwei Bäder eröffnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal sowohl für Familien als auch für Wohngemeinschaften. Zusätzlich bietet ein Balkon an der Küche Platz für entspannte Stunden im Freien. Ein besonderes Highlight ist der stilvolle Runderker, der nicht nur den Wohnbereich mit reichlich Tageslicht durchflutet, sondern auch ein optisches Schmuckstück darstellt. Ein für Altbau typischer langer Flur und die beeindruckende Deckenhöhen von ca. 3,20 m schaffen ein großzügiges Wohngefühl. Originaldetails wie z.B. das weitgehend erhaltene Fischgrätenparkett (teilw. unter dem aktuellen Bodenbelag verborgen), kunstvoll gearbeiteter Stuck an den Decken und die originalen Zimmertüren unterstreichen den repräsentativen Charakter dieser Altbauperle. Zwei dazugehörige Kellerräume sorgen für ausreichend Stauraum. Parkplätze können in dem Parkhaus nebenan gemietet werden. Weitere Informationen: - Größe WEG: 5 - monatliches Hausgeld: ca. 160,- € - Rücklagen zum 31.12.2023: ca. 9.500,- € - beschlossene Sonderumlage(n): keine

Objektnummer: 24369044 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

Ausstattung und Details

- Denkmalschutz
- Runderker
- teilw. originaler Stuck (Decke)
- größtenteils Originalparkett (unter Bodenbelag)
- originale Zimmertüren
- teilw. Originalgardinenschienen
- Deckenhöhe: ca. 3,20 m
- Einbauküche nach Absprache
- zweifachverglaste Kunststofffenster
- Kellerabteil
- kein Aufzug vorhanden

Objektnummer: 24369044 - 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: 24369044 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

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: 24369044 - 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