

Fürth – Südstadt

# VON POLL | Grün und ruhig in der Stadt: Ein- bis Dreifamilienhaus

Objektnummer: 24369025



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

**KAUFPREIS: 800.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 236 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 550 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24369025 - 90763 Fürth – Südstadt

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

Objektnummer: 24369025 - 90763 Fürth – Südstadt

## Auf einen Blick

|              |                        |                       |  |
|--------------|------------------------|-----------------------|--|
| Objektnummer | 24369025               | Kaufpreis             | 800.000 EUR  |
| Wohnfläche   | ca. 236 m <sup>2</sup> | Haustyp               | Einfamilienhaus  |
| Zimmer       | 6                      | Provision             | Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Badezimmer   | 3                      | Zustand der Immobilie | gepflegt   |
| Baujahr      | 1979                   | Ausstattung           | Terrasse, Kamin, Einbauküche, Balkon                               |
| Stellplatz   | 1 x Garage             |                       |  |

Objektnummer: 24369025 - 90763 Fürth – Südstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                            |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis          |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas schwer  | Endenergieverbrauch         | 84.18 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 12.07.2034     | Energie-Effizienzklasse     | C                          |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1979                       |



Objektnummer: 24369025 - 90763 Fürth – Südstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24369025 - 90763 Fürth – Südstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24369025 - 90763 Fürth – Südstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24369025 - 90763 Fürth – Südstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24369025 - 90763 Fürth – Südstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24369025 - 90763 Fürth – Südstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24369025 - 90763 Fürth – Südstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24369025 - 90763 Fürth – Südstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24369025 - 90763 Fürth – Südstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24369025 - 90763 Fürth – Südstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24369025 - 90763 Fürth – Südstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24369025 - 90763 Fürth – Südstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24369025 - 90763 Fürth – Südstadt

## 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: 24369025 - 90763 Fürth – Südstadt

## 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: 24369025 - 90763 Fürth – Südstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24369025 - 90763 Fürth – Südstadt

## Die Immobilie



**Objektnummer: 24369025 - 90763 Fürth – Südstadt**

## Ein erster Eindruck

Dieses einzigartige Haus befindet sich in zentraler Stadtlage, eingebettet in eine grüne und ruhige Umgebung. Das Haus steht auf einem nach Westen geneigten Hanggrundstück, das nicht nur einen herrlichen Ausblick bietet, sondern auch eine besondere architektonische Gestaltung ermöglicht. Die Hanglage sorgt für helle und freundliche Räume auf jeder Etage. Jede der drei Etagen ist eigenständig und verfügt über eine Einbauküche und ein Bad. Somit ist das Haus flexibel als großzügiges Einfamilienhaus, Mehrgenerationenhaus oder zur Vermietung einzelner Einheiten nutzbar. Ein Highlight dieses Anwesens ist der zweistöckige Wintergarten, der sowohl vom Gartengeschoss/Untergeschoss als auch vom Erdgeschoss zugänglich ist. Hier können Sie das ganze Jahr über die Natur genießen, unabhängig von Wetter und Jahreszeit. Bezugsfrei nach Absprache.

Objektnummer: 24369025 - 90763 Fürth – Südstadt

## Ausstattung und Details

- ruhige und grüne Lage mitten in der Stadt
- flexibel nutzbare Raumaufteilung
- Kachelofen (abgemeldet) im Wohn-/Esszimmer EG
- großer zweistöckiger Wintergarten
- automatisches Öffnen/Schließen der Wintergarten-Dachfenster bei Erreichen einstellbarer Temperatur
- Kamin im Wintergarten
- Balkon innerhalb des Wintergartens mit motorisierter Markise
- Dachbalkon mit Markise
- Rollos an allen Fenstern und Dachflächenfenstern (außer im Treppenhaus und OG Bad)
- umfassende Einbruchsicherung (Türen, Fenster, Dachflächenfenster)
- umfassender Insektenschutz (Türen, Fenster, Dachflächenfenster)
- überwiegend Parkett- und Fliesenböden, Schlafzimmer OG Laminatboden
- eingewachsener Garten
- Verbindung zwischen Vor- und Hauptgarten über Außentreppe
- programmierbare Beregnungsanlage für Vor- und Hauptgarten
- Einzelgarage mit Fenster
- Stellplatz im Vorgarten (kann reaktiviert werden)
- Haus-Außenbeleuchtung
- (Brenn-)Holzschuppen neben Haus
- Fahrradhäuschen aus Aluminium im Vorgarten
- TV-Sat-Anlagen-Anschluss in allen Etagen
- Gasheizung (1997) mit Niedertemperatur-Heizkessel, laut aktueller Gesetzeslage ist ein Austausch der Heizung mit Eigentümerwechsel nicht verpflichtend

**Objektnummer: 24369025 - 90763 Fürth – Südstadt**

## Alles zum Standort

Das Haus befindet sich in einer Lage, wie die meisten es sich wünschen: sehr zentral und gleichzeitig sehr ruhig und naturverbunden gelegen. Nicht nur der eigene Garten bietet Ihnen eine grüne Oase, Sie haben es zusätzlich nur einige Gehminuten bis an die Rednitz und den Wiesengrund. Gleichzeitig liegt die Schwabacher Straße mit zahlreichen Buslinien nur knapp 200 Meter entfernt. Hier finden Sie eine Vielzahl an Cafés, Restaurants und viele weitere Einrichtungen für den täglichen Bedarf. Der nächste Supermarkt befindet sich in unmittelbarer Nähe. Nach etwa 15 Gehminuten oder 5 Minuten mit dem nahegelegenen Bus erreichen Sie den Fürther Hauptbahnhof. Von hier aus haben Sie eine perfekte Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Mit dem Auto sind Sie ebenfalls optimal angebunden. Der Frankenschnellweg, die Südwesttangente sowie die B8 sind schnell erreicht.

Objektnummer: 24369025 - 90763 Fürth – Südstadt

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 84.18 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24369025 - 90763 Fürth – Südstadt

## 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)