

Fürth – Hardhöhe

# VON POLL | Ruhiges Wohnen in Fürth-Hardhöhe: 3-Zimmer Wohnung mit Einbauküche und Balkon

Property ID: 24369014

360°-Rundgang



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

PURCHASE PRICE: 267.500 EUR • LIVING SPACE: ca. 82,7 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 24369014 - 90766 Fürth – Hardhöhe

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24369014 - 90766 Fürth – Hardhöhe

## At a glance

Property ID	24369014	Purchase Price	267.500 EUR
Living Space	ca. 82,7 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3	Condition of property	Modernised
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1961		

Property ID: 24369014 - 90766 Fürth – Hardhöhe

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	134.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	06.09.2028	Energy efficiency class	E
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1961

Property ID: 24369014 - 90766 Fürth – Hardhöhe

## The property



Property ID: 24369014 - 90766 Fürth – Hardhöhe

## The property



Property ID: 24369014 - 90766 Fürth – Hardhöhe

## The property



Property ID: 24369014 - 90766 Fürth – Hardhöhe

## The property





Property ID: 24369014 - 90766 Fürth – Hardhöhe

## The property

**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)

Property ID: 24369014 - 90766 Fürth – Hardhöhe

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Jürgen Maringer - Geschäftstelleninhaber  
Manuel Reidelbach - Immobilienberater

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)

Property ID: 24369014 - 90766 Fürth – Hardhöhe

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24369014 - 90766 Fürth – Hardhöhe

## A first impression

Bezugsfreie 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in guter Lage! Sie suchen eine schöne 3-Zimmer-Eigentumswohnung? Zur Selbstnutzung oder Kapitalanlage? Dann sollten Sie sich diese Immobilie einmal genauer anschauen. Die Wohnung weist keinen Sanierungsstau auf und präsentiert sich in einem guten Erscheinungsbild, sodass Sie oder Ihre Mieter sofort einziehen und sich wohlfühlen können. Zur Aufteilung: Über einen zentralen Flur erreichen Sie das Badezimmer mit WC, den Abstellraum, die Küche, das Büro und das Wohnzimmer, sowie das Schlafzimmer. Mittelpunkt der Wohnung ist das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon. Die Einbauküche ist im Kaufpreis inkludiert. Des Weiteren gehört ein Kellerabteil zur Wohnung, dieses ist über das Treppenhaus oder den Aufzug zu erreichen. Ein Stellplatz kann langfristig mit angemietet werden. Kostenfreie Parkmöglichkeiten sind in den umliegenden Straßen vorhanden. Das Mehrfamilienhaus besteht aus 48 Wohneinheiten. Das monatliche Hausgeld inkl. Heizkosten beträgt derzeit ca. 260 €. Des Weiteren liegt die Rücklagenbildung bei 187 € und ist über das Hausgeld abgedeckt. Die Rücklagen belaufen sich zur Zeit auf ca. 8.200 € für diese Wohnung. Den Eigentümerversammlungsprotokollen nach, sind keine Maßnahmen, bis auf die Erneuerung der Klingelanlage mit Videofunktion beschlossen oder geplant. Für eine ausführlichere Immobilienberatung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Property ID: 24369014 - 90766 Fürth – Hardhöhe

## Details of amenities

- ° Großzügige und praktische Grundrissgestaltung
- ° Hochwertige und neuwertige Einbauküche inklusive
- ° Balkon
- ° 1 Stellplatz zur Anmietung möglich
- ° Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- ° Internetgeschwindigkeit: Download bis zu 250 Mbit

Property ID: 24369014 - 90766 Fürth – Hardhöhe

## All about the location

Diese gepflegte Immobilie befindet sich in ruhiger und grüner Lage im Stadtteil Fürth-Hardhöhe. Das beliebte Naherholungsgebiet entlang der Pegnitz ist nur ca. 2,5 Kilometer entfernt und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Radtouren ein. Das nahegelegene Cineplex Kino und eine Vielzahl von Vereinen runden das Freizeitangebot ab. Kindergärten, Kindertagesstätten, Grund- und Mittelschule sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Eine U-Bahn-Haltestelle ist fußläufig in weniger als 5 Minuten zu erreichen. Alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich im Umkreis von 1 km. Hervorzuheben ist die hervorragende Verkehrsanbindung an die A73, den Frankenschnellweg und die Südwesttangente. Mit dem Auto brauchen Sie ca. 20 Min. zum Nürnberger Hauptbahnhof, ca. 20 Min. nach Erlangen oder 20 Min. zum Flughafen. Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist sehr gut – zum Fürther Hauptbahnhof sind es ca. 5 Min. mit den öffentlichen Verkehrsmitteln. Von hier aus haben Sie die beste Anbindung an das gesamte öffentliche Verkehrsnetz in Nürnberg, Fürth und Erlangen. Fürth ist eine kreisfreie Stadt mit ca. 130.000 Einwohner im bayrischen Regierungsbezirk Mittelfranken. Sie bildet zusammen mit den Städten Nürnberg, Erlangen und Schwabach das Kerngebiet des Ballungsraums Nürnberg – ein starker und moderner Wirtschaftsstandort mit vielen Arbeitsplätzen und hoher Lebensqualität.

Property ID: 24369014 - 90766 Fürth – Hardhöhe

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.9.2028. Endenergieverbrauch beträgt 134.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961. 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.

Property ID: 24369014 - 90766 Fürth – Hardhöhe

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)