

Fürth – Am Stadtpark

# VON POLL | PROVISIONSFREI | Ruhiges Wohnen in Fürth am Stadtpark: 2-Zimmer-Wohnung mit Garten und Tiefgarage

Property ID: 24369020

360°-Rundgang



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

**PURCHASE PRICE: 185.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 48,71 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

Property ID: 24369020 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

- 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: 24369020 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## At a glance

Property ID	24369020	Purchase Price	185.000 EUR
Living Space	ca. 48,71 m <sup>2</sup>	Condition of property	Well-maintained
Rooms	2	Construction method	Solid
Bedrooms	1	Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Bathrooms	1		
Year of construction	1993		
Type of parking	1 x Underground car park		

Property ID: 24369020 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	106.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	25.09.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1993

Property ID: 24369020 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## The property





Property ID: 24369020 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## The property



Property ID: 24369020 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## The property





Property ID: 24369020 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## The property





Property ID: 24369020 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

**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

Jetzt Suchprofil anlegen

**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 24369020 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Jürgen Maringer - Geschäftstelleninhaber  
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)

Property ID: 24369020 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## 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: 24369020 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## A first impression

PROVISIONSFREI Hier gelangen Sie zur 360°-Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/mxFZ> Sofort bezugsfreie bzw. vermietbare und möblierte 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Tiefgarage am Stadtpark! Sie suchen eine schöne 2-Zimmer-Eigentumswohnung zur Kapitalanlage oder zum Selbstbezug? Dann sollten Sie sich diese Immobilie einmal genauer anschauen. Die Wohnung weist keinen Renovierungsstau auf und präsentiert sich in einem sehr guten Erscheinungsbild. Zur Aufteilung: Über einen zentralen Flur erreichen Sie das Schlafzimmer, das Badezimmer, die Küche und das Wohnzimmer. Mittelpunkt der Wohnung ist das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Zugang zur offenen Küche und zur Terrasse. Des Weiteren gehört ein Kellerabteil, sowie ein Tiefgaragenstellplatz zur Wohnung. Aufteilung Wohnung 173.000 € und Stellplatz 12.000 €. Das Mehrfamilienhaus besteht aus 27 und die WEG aus 211 Wohneinheiten. Das monatliche Hausgeld inkl. Heizkosten und Rücklagen beträgt derzeit 212,- €. Die Rücklagenbildung ist über das Hausgeld abgedeckt und belaufen sich zur Zeit auf ca. 2.500 € für diese Wohnung. Für eine ausführlichere Immobilienberatung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



Property ID: 24369020 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## Details of amenities

- ° Großzügige und praktische Grundrissgestaltung
- ° Neuwertige Einbauküche inklusive
- ° Tiefgaragenstellplatz inklusive
- ° Eigene Terrasse mit Garten
- ° Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- ° Internetgeschwindigkeit: Download bis zu 250 Mbit

Property ID: 24369020 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## All about the location

Die Wohnung befindet Sie sich dank der nahe gelegenen Pegnitz in einer ruhigen und grünen Lage, die zum spazieren gehen und erholen einlädt. Die hervorragende Infrastruktur bietet Ihnen eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die nächste Bushaltestelle ist nur knapp 200 Meter entfernt. Auch die U-Bahn erreichen Sie in 500 Metern. Zur nächsten Autobahnauffahrt sind es ca. 700 Meter, dann befinden Sie sich auf dem Frankenschnellweg. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen. Weiter befinden sich ein Medizinisches Versorgungszentrum und einige Restaurants in der Nähe.

Property ID: 24369020 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.9.2028. Endenergieverbrauch beträgt 106.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24369020 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## 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)