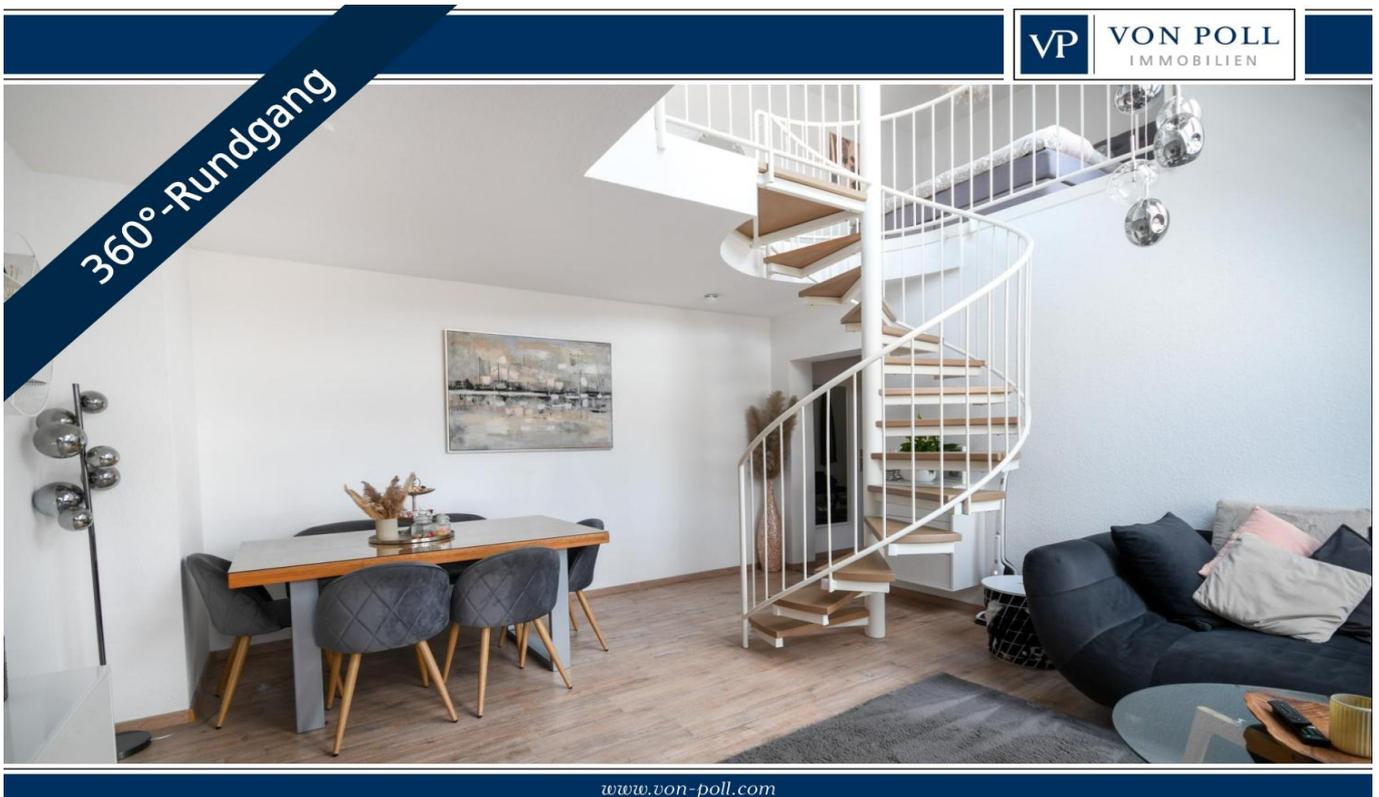


Fürth – Südstadt

# VON POLL | Stilvolle Maisonette-Wohnung mit Einbauküche und TG-Stellplatz

Property ID: 24369043



**PURCHASE PRICE: 259.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 62,32 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 24369043 - 90763 Fürth – Südstadt

- 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: 24369043 - 90763 Fürth – Südstadt

## At a glance

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| Property ID          | 24369043                 |
| Living Space         | ca. 62,32 m <sup>2</sup> |
| Floor                | 5                        |
| Rooms                | 3                        |
| Bedrooms             | 2                        |
| Bathrooms            | 1                        |
| Year of construction | 1995                     |

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Purchase Price        | 259.000 EUR   |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained   |
| Construction method   | Solid   |
| Equipment             | Built-in kitchen  |

Property ID: 24369043 - 90763 Fürth – Südstadt

## Energy Data

|                                |                  |  |                                |
|--------------------------------|------------------|--|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating  | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Gas              | Final energy consumption                             | 91.40 kWh/m <sup>2</sup> a     |
| Energy certificate valid until | 21.02.2028       | Energy efficiency class                              | C                              |
| Power Source                   | District heating | Year of construction according to energy certificate | 1995                           |

Property ID: 24369043 - 90763 Fürth – Südstadt

## The property



Property ID: 24369043 - 90763 Fürth – Südstadt

## The property



Property ID: 24369043 - 90763 Fürth – Südstadt

## The property



Property ID: 24369043 - 90763 Fürth – Südstadt

## The property



Property ID: 24369043 - 90763 Fürth – Südstadt

## The property



Property ID: 24369043 - 90763 Fürth – Südstadt

## The property



Property ID: 24369043 - 90763 Fürth – Südstadt

## The property



Property ID: 24369043 - 90763 Fürth – Südstadt

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN





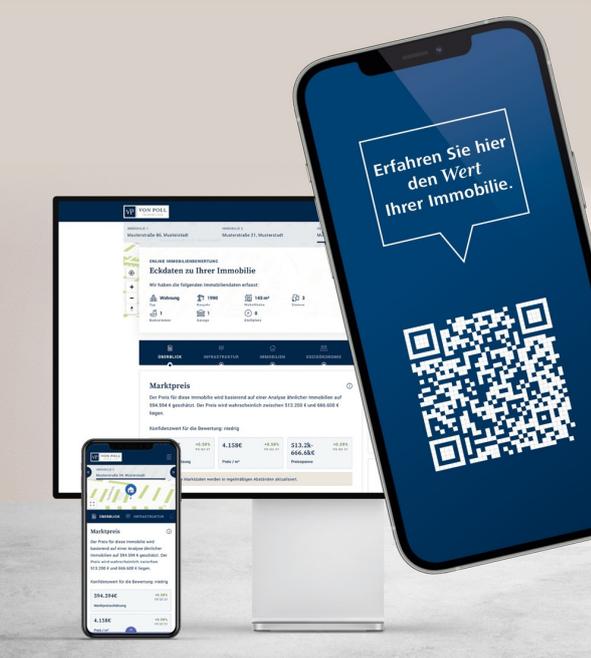
**Jürgen Maringer**  
Geschäftsstelleninhaber



**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





**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

Property ID: 24369043 - 90763 Fürth – Südstadt

## The property



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

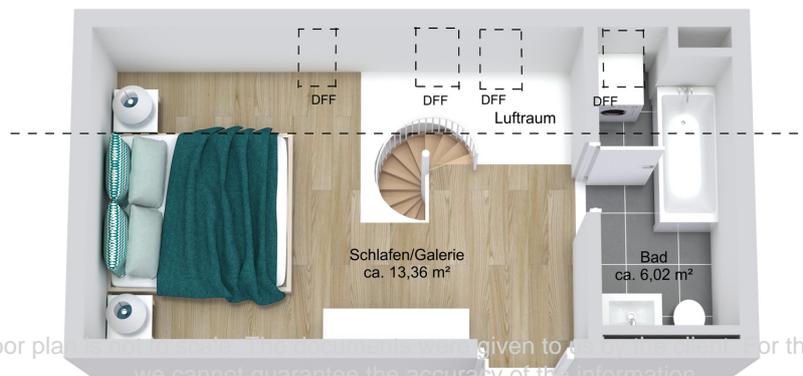
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 24369043 - 90763 Fürth – Südstadt

## Floor plans



This floor plan is given to you for information only. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24369043 - 90763 Fürth – Südstadt

## A first impression

Hier gelangen Sie zur 360°-Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/yq6k> Diese stilvolle Maisonette-Wohnung besticht durch modernes Design, eine durchdachte Raumaufteilung und viel Licht. Sie erstreckt sich über die beiden obersten Etagen - Aufzug vorhanden - einer größeren Wohnanlage und eignet sich perfekt für Singles, Paare oder als Kapitalanlage. Im unteren Bereich der Wohnung erwarten Sie ein einladender Eingangsbereich, ein großzügiges Wohn-/Esszimmer mit vielen Fensterflächen, ein flexibel nutzbares (Arbeits- oder Ankleide-)Zimmer sowie eine separate Küche mit moderner Einbauküche (ohne Kühlschrank). Die Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten, und weiteres Mobiliar kann nach Absprache und gegen Ablöse übernommen werden. Auf der Galerie-Ebene befindet sich der gemütliche Schlafbereich, der sich durch seinen besonderen Charme auszeichnet. Ebenfalls auf dieser Etage liegt das moderne Tageslichtbad, ausgestattet mit einer Badewanne und einem Waschmaschinenanschluss. Zur Wohnung gehört ein Duplex-Stellplatz (oben) in der Tiefgarage, der im Preis enthalten ist. Die Wohnung ist nicht vermietet und kann nach Absprache relativ zeitnah bezogen werden. Die Eigentümergemeinschaft sorgt für die regelmäßige Instandhaltung des Hauses und verfügt über hohe Rücklagen, was langfristige finanzielle Sicherheit bietet. Einziehen und wohlfühlen – überzeugen Sie sich selbst von dieser besonderen Maisonette-Wohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Weitere Informationen: - Größe der WEG: 915 Einheiten - aktuelles Hausgeld: 326, davon umlagefähig: ca. 220,- € - Rücklagenstand zum 31.12.2023: 1.000.729,62 € - beschlossene Sonderumlagen: keine

Property ID: 24369043 - 90763 Fürth – Südstadt

## Details of amenities

- dreifachverglaste Dachflächenfenster mit Innen- und Außenbeschattung (Wärmedämmung + Verdunkelung)
- Tageslichtbad mit Wanne und Waschmaschinenanschluss
- Einbauküche (ohne Kühlschrank)
- weiteres Mobiliar kann nach Absprache und gegen Ablöse übernommen werden
- Laminat im Wohnbereich, Vinyl im Bad
- zusätzliche Eingangstür in der oberen Etage (Fluchtweg)
- Aufzug
- Tiefgaragenstellplatz (Duplex-Parker oben), neue Schalter, Bleche, Rolltor (2024)
- Kellerabteil
- Garten- und Hofmitbenutzung

### Renovierungen:

- Tiefgarage: Schalter, Bleche, Rolltor 2024; Sanierung der Duplex-Parker 2022
- Brand- u. Rauchschutztüren 2023
- Dachflächenfenster 2022
- Bodenbelag Wohnbereich u. Küche 2020
- Überarbeitung des Bads 2020

Property ID: 24369043 - 90763 Fürth – Südstadt

## All about the location

Dieses neuerbaute Mehrfamilienhaus befindet sich in einer äußerst zentralen und dennoch relativ ruhigen Wohngegend im Süden von Fürth. Die Südstadt zeichnet sich durch ihre Lebendigkeit und Vielfalt aus und bietet eine attraktive Wohnumgebung mit hervorragender Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Autobahn A73. Alles, was Sie für den täglichen Bedarf und darüber hinaus benötigen, finden Sie in unmittelbarer Nachbarschaft – ob Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Einkaufsmöglichkeiten (etwa 50 Meter entfernt) oder Restaurants. Die U-Bahn-Station "Jakobinenstraße" sowie den Fürther Hauptbahnhof erreichen Sie bequem in fünf bis zehn Minuten zu Fuß. Eine Bushaltestelle befindet sich ebenfalls nur wenige Meter vom Haus entfernt. Für Autofahrer ist die Anbindung an die Südwesttangente und den Frankenschnellweg ideal, sodass auch weitere Ziele schnell erreichbar sind.

Property ID: 24369043 - 90763 Fürth – Südstadt

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.2.2028. Endenergieverbrauch beträgt 91.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. 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.

Property ID: 24369043 - 90763 Fürth – Südstadt

## 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)