

Fürth – Südstadt

# VON POLL | Geräumige 5-Zimmer Wohnung mit Balkon in zentraler Grünlage

Número de propiedad: 24369026

360°-Rundgang



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

PRECIO DE COMPRA: 375.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 110,02 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5

Número de propiedad: 24369026 - 90763 Fürth – Südstadt

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24369026 - 90763 Fürth – Südstadt

## De un vistazo

Número de propiedad	24369026
Superficie habitable	ca. 110,02 m <sup>2</sup>
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	1
Año de construcción	1960
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	375.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 15 m <sup>2</sup>
Características	WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24369026 - 90763 Fürth – Südstadt

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Cogeneración renovable	Consumo de energía final	112.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	25.11.2027	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Distrito	Año de construcción según el certificado energético	1960

Número de propiedad: 24369026 - 90763 Fürth – Südstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 24369026 - 90763 Fürth – Südstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 24369026 - 90763 Fürth – Südstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 24369026 - 90763 Fürth – Südstadt

## La propiedad





Número de propiedad: 24369026 - 90763 Fürth – Südstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 24369026 - 90763 Fürth – Südstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 24369026 - 90763 Fürth – Südstadt

## La propiedad

**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)

Número de propiedad: 24369026 - 90763 Fürth – Südstadt

## La propiedad

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)

Número de propiedad: 24369026 - 90763 Fürth – Südstadt

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24369026 - 90763 Fürth – Südstadt

## Una primera impresión

Hier gelangen Sie zur 360 ° Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/yJ5o> Die geräumige 5-Zimmer Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 110,02 m<sup>2</sup> befindet sich in der 2. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1960. Sie verfügt über vier Schlafzimmer, ein Badezimmer und einen Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den großen Wohn- und Essbereich, der sich individuell nach Ihren Vorstellungen gestalten lässt. Die Ausstattungsqualität der Wohnung ist als Normal einzustufen. Die großzügige Raumaufteilung bietet ausreichend Platz für das tägliche Familienleben oder das Arbeiten von zu Hause aus. Die Immobilie wurde 2024 modernisiert, wobei das Dach und die Fassade erneuert wurden. 2017 wurde die Dusche in Badezimmer erneuert. Im Schlafzimmer und in der Küche befinden sich elektrische Rollläden. Die Heizung wird über Fernwärme betrieben. Ein Kellerabteil und ein Dachbodenabteil gehören ebenfalls zur Wohnung. Im Keller befinden sich Gemeinschaftsräume, wie ein Waschraum und ein Fahrradabstellraum. Desweiteren sind 2 PKW Stellplätze dieser Wohnung zugeteilt. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als attraktive Option für Käufer, die auf der Suche nach einer geräumigen und gut gelegenen Wohnung mit einer angenehmen Atmosphäre sind.

Número de propiedad: 24369026 - 90763 Fürth – Südstadt

## Detalles de los servicios

- große Dusche
- separates WC
- elektrische Rolläden im Schlafzimmer und in der Küche
- neue Fassade (2024)
- neues Dach (2024)
- Balkontür 2023 erneuert

Número de propiedad: 24369026 - 90763 Fürth – Südstadt

## Todo sobre la ubicación

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und einer der wohl beliebtesten Lage in ganz Fürth - dem Südstadtpark. Diese Gegend zeichnet sich vor allem durch seine Familienfreundlichkeit aus, wobei der lebenswerte Südstadtpark von jedermann geschätzt wird. Verschiedene Schulen, Kindergärten und Sporteinrichtungen können zu Fuß erreicht werden, ebenso wie viele Einkaufsmöglichkeiten. Die hervorragende Infrastruktur bietet Ihnen eine gute Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz. Die nächste Bushaltestelle ist nur gute 100 Meter vom Haus entfernt. Auch mit Ihrem Auto sind Sie optimal angebunden. Die nahegelegene Südwesttangente sowie die A73 bieten Ihnen kurze Wege in alle Richtungen.



Número de propiedad: 24369026 - 90763 Fürth – Südstadt

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.11.2027. Endenergieverbrauch beträgt 112.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK regenerativ. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. 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.

Número de propiedad: 24369026 - 90763 Fürth – Südstadt

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)