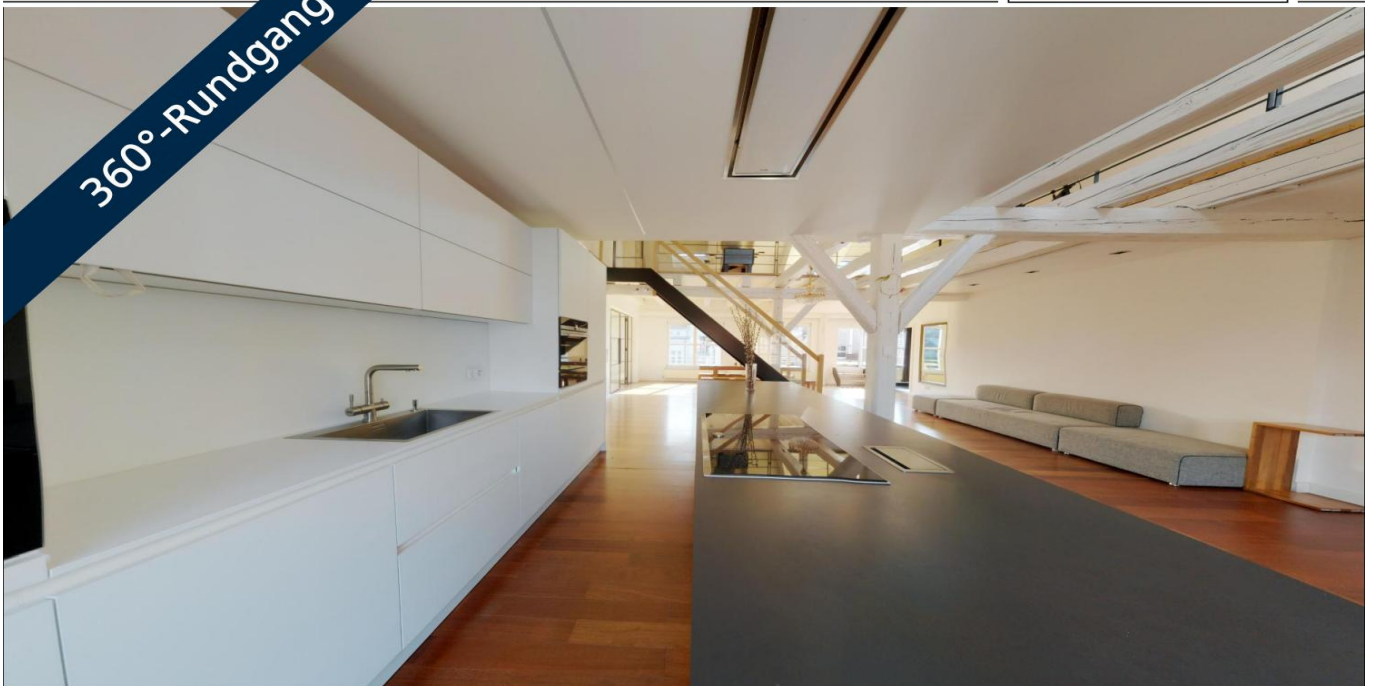


Fürth – Am Stadtpark

VON POLL | Großes Galerie-Loft mit zwei Balkonen am Stadtpark

CODE DU BIEN: 23369012

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.168.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 307,63 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 23369012 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23369012 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23369012	Prix d'achat	1.168.000 EUR
Surface habitable	ca. 307,63 m ²	Type	Loft Studio Atelier
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	3	Modernisation / Rénovation	2020
Pièces	4	État de la propriété	Entièrement rénové
Chambres à coucher	2	Technique de construction	massif
Salles de bains	3	Aménagement	Terrasse, Balcon
Année de construction	1921		
Place de stationnement	1 x surface libre		

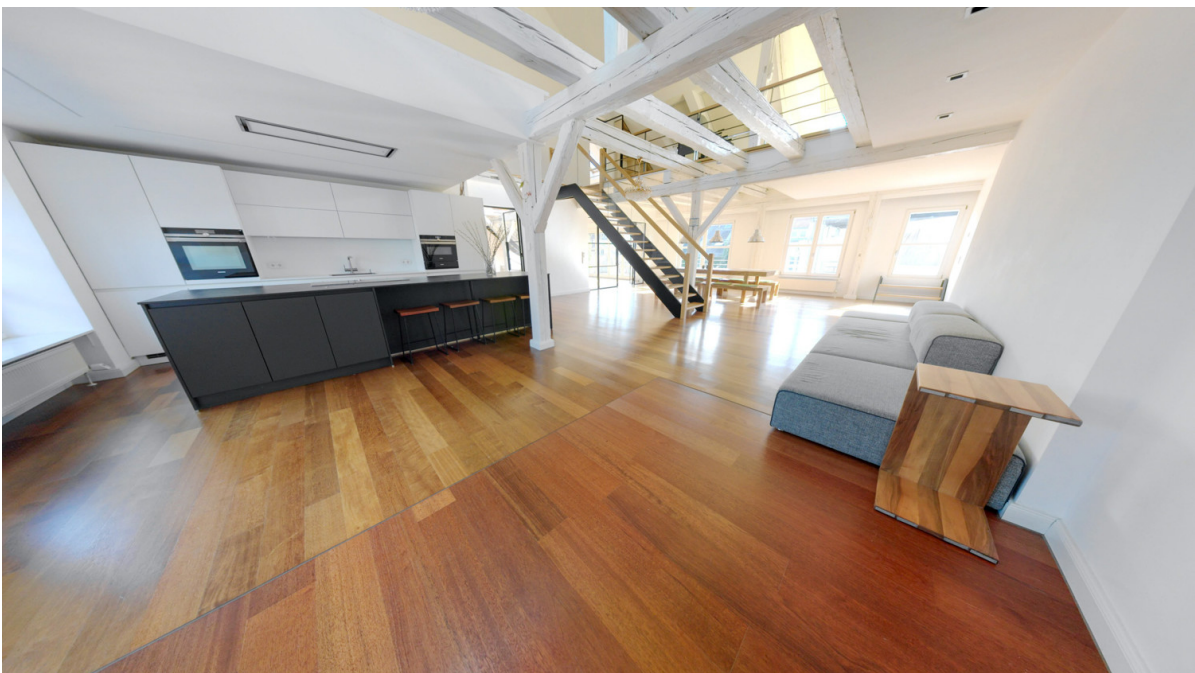
CODE DU BIEN: 23369012 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	112.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	16.10.2028	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1921

CODE DU BIEN: 23369012 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

La propriété



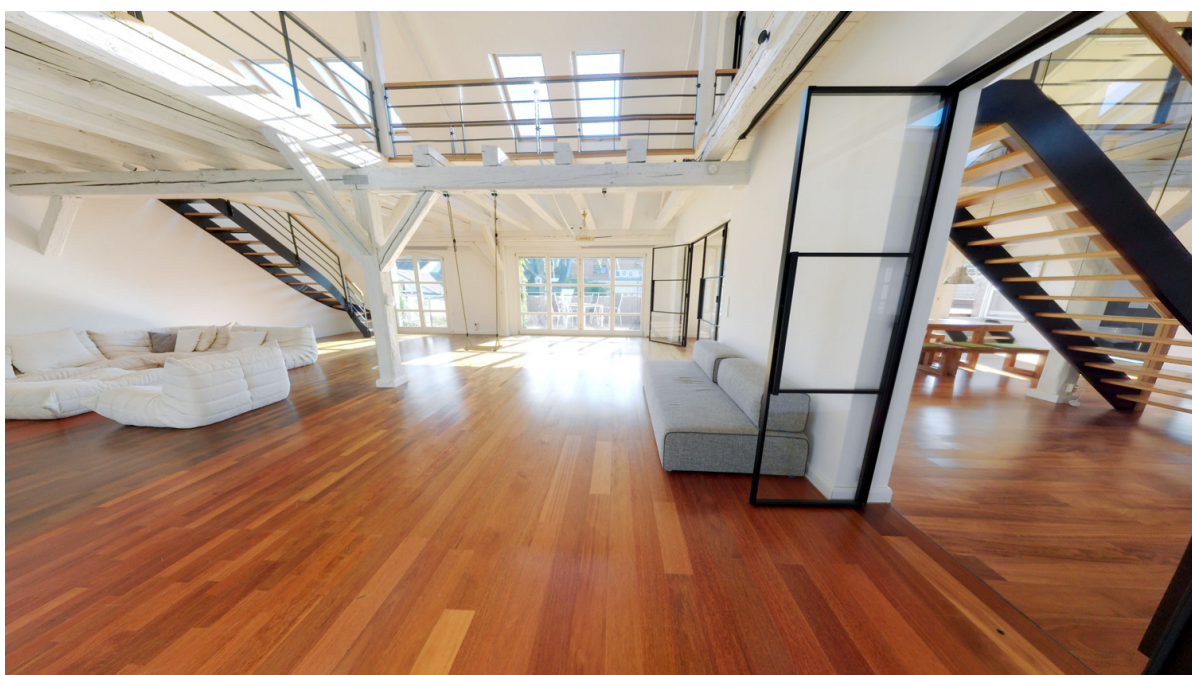
CODE DU BIEN: 23369012 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

La propriété



CODE DU BIEN: 23369012 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

La propriété



CODE DU BIEN: 23369012 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

La propriété



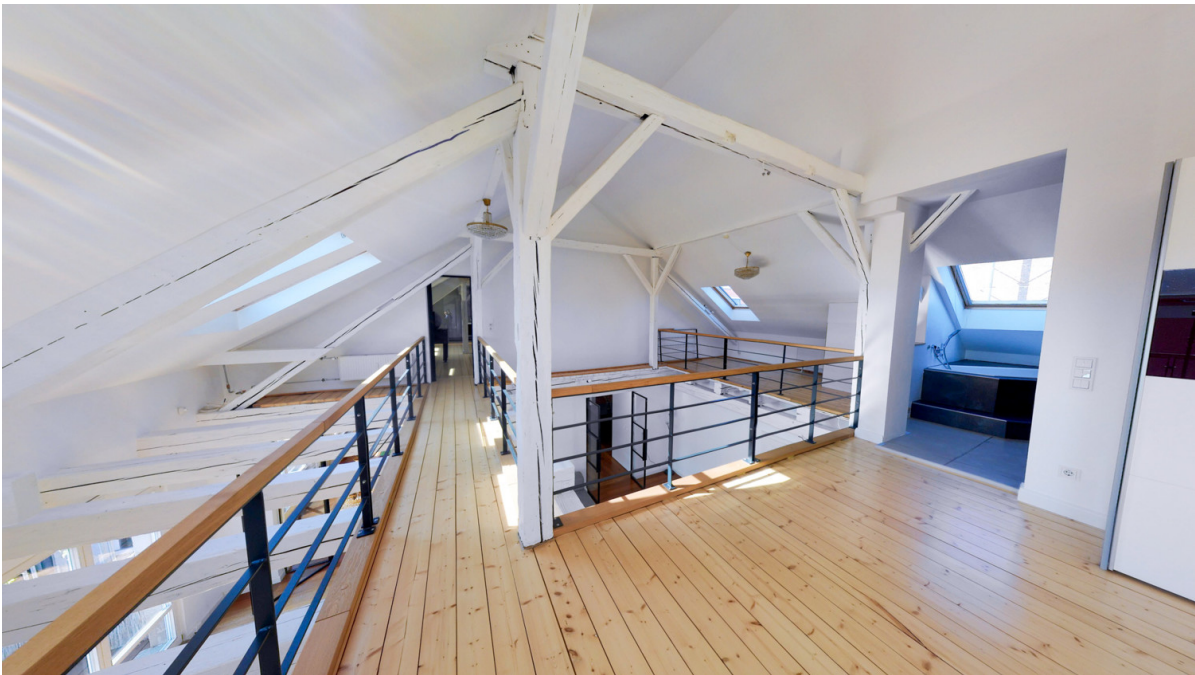
CODE DU BIEN: 23369012 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

La propriété



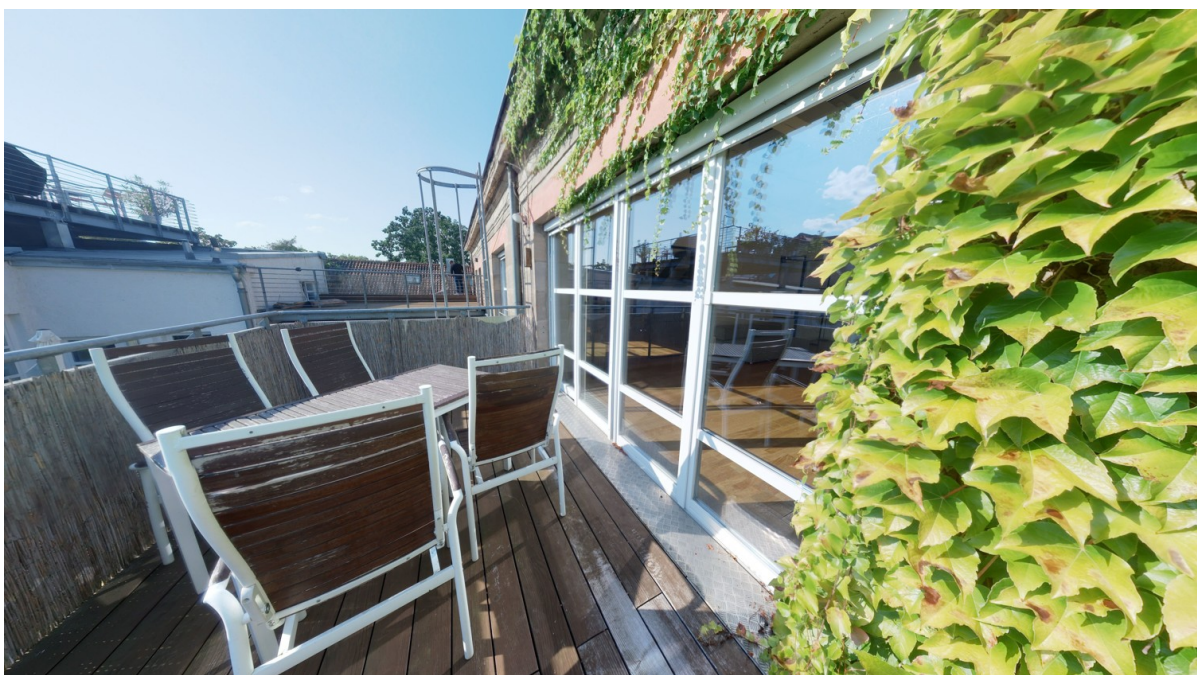
CODE DU BIEN: 23369012 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

La propriété



CODE DU BIEN: 23369012 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

La propriété



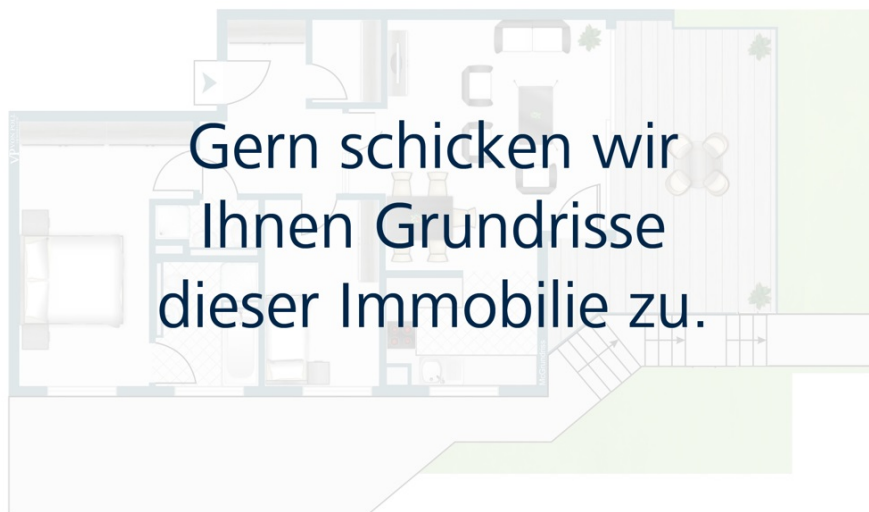
CODE DU BIEN: 23369012 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

fuerth@von-poll.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

CODE DU BIEN: 23369012 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

La propriété




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



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 23369012 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

Une première impression

Zur 360°-Tour gelangen Sie über folgenden Link: <https://tour.ogulo.com/kkiJ> Diese einzigartige Loftwohnung verbindet modernen Wohnluxus mit dem historischen Charme einer ehemaligen Spiegelfabrik von 1921. Der offene Grundriss, moderne Details und die beeindruckende Galerie im ausgebauten Spitzboden schaffen ein Zuhause, das begeistert. Zwischen 2020 und 2022 wurde die Wohnung für rund 230.000 € umfassend renoviert bzw. modernisiert und präsentiert sich heute in einem neuwertigen Zustand. Eine Kernsanierung des gesamten Gebäudes erfolgte 1999. Hochwertige Dielen- und Parkettböden, Sprossenfenster und sichtbare Balken sorgen für eine einladende Wohnatmosphäre. Der offene Wohn-, Ess- und Küchenbereich erstreckt sich über großzügige 170 m². Zwei etwa gleich große Zimmer und ein helles, modernes Bad mit Dusche ergänzen die Wohnebene. Die außergewöhnliche Galerie ist über zwei Treppen erreichbar und bietet neben zwei offen gestalteten Bädern viel Platz für verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten. Die Dachterrasse und der Balkon sowie ein Stellplatz im Innenhof vervollständigen dieses exklusive Angebot. Weitere Informationen: - kein Denkmal-/Ensembleschutz - 39 Einheiten - Hausgeld: 782,- € - Rücklagen zum 31.12.2022: > 240.000,- € | Anteil der Wohnung: < 9.700,- € - den Protokollen nach stehen keine Sonderumlagen an

CODE DU BIEN: 23369012 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

Détails des commodités

- Dachterrasse
- Balkon
- offene Küche (ca. 2017)
- drei Bäder
- Smart-Home für Heizung, Licht (Smart-Life), Fenster und elektr. Jalousien (IP Homematic)
- Parkett- und Dielenboden
- Fußbodenheizung im unteren Bereich, Heizkörper in Galerie
- Internet: 250 MBit/s Download, 40 MBit/s Upload
- Einbauschränke (Vorraum, Küche, Bad)
- Übernahme/Abkauf des Mobiliars nach Absprache
- Stellplatz (im Preis inbegriffen)

Renovierungsarbeiten 2021/2022:

- Bad in unterer Etage renoviert, die beiden Bäder auf der Galerie komplett neu
- teilw. Dachflächenfenster - Velux Active, Energiesparfenster, dreifachverglast
- Fensterscheibe in Bad (untere Etage) und Terrassenausgang
- Boden geschliffen
- neue Brüstungen (Galerie)
- Türen
- Treppe Wohnbereich
- Wände neu verputzt und gestrichen
- neuer Herd

CODE DU BIEN: 23369012 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

Tout sur l'emplacement

Die Wohnung liegt in unmittelbarer Nähe des beliebten Fürther Stadtparks und damit in einer der exklusivsten Wohngegenden der Stadt Fürth. Die Lage ist ideal, wenn Sie gerne stadtnah wohnen und trotzdem die Natur vor der Haustür schätzen. Genießen Sie den malerischen Stadtpark bei gemütlichen Spaziergängen, im Stadtparkcafé oder nehmen Sie an den zahlreichen kulturellen Veranstaltungen teil. Eine optimale Infrastruktur steht Ihnen zur Verfügung. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie die Fürther Innenstadt und den Hauptbahnhof. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Kindergärten und Schulen befinden sich ebenfalls in fußläufiger Nähe. Nach knapp 2 km erreichen Sie die Autobahn A73, sodass Sie mit dem Auto schnell in alle Richtungen gelangen.

CODE DU BIEN: 23369012 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.10.2028. Endenergieverbrauch beträgt 112.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1921. 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.

CODE DU BIEN: 23369012 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jürgen Maringer

Gustavstraße 35 Fürth
E-Mail: fuerth@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com