

Fürth – Südstadt

# Geräumige 5-Zimmer Wohnung mit Balkon in zentraler Grünlage

CODE DU BIEN: 24369026

360°-Rundgang



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

PRIX D'ACHAT: 395.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 110,02 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5

CODE DU BIEN: 24369026 - 90763 Fürth – Südstadt

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

CODE DU BIEN: 24369026 - 90763 Fürth – Südstadt

## En un coup d'œil

|                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| CODE DU BIEN           | 24369026                  |
| Surface habitable      | ca. 110,02 m <sup>2</sup> |
| Disponible à partir du | Selon l'arrangement       |
| Pièces                 | 5                         |
| Chambres à coucher     | 4                         |
| Salles de bains        | 1                         |
| Année de construction  | 1960                      |
| Place de stationnement | 2 x surface libre         |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Prix d'achat                 | 395.000 EUR   |
| Type                         | Etage   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2024  |
| État de la propriété         | Bon état  |
| Technique de construction    | massif  |
| Surface de plancher          | ca. 15 m <sup>2</sup>   |
| Aménagement                  | WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon           |

CODE DU BIEN: 24369026 - 90763 Fürth – Südstadt

## Informations énergétiques

|  |                           |                               |                                       |
|--|---------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|
| Type de chauffage                          | Chauffage à distance      | Certification énergétique     | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                  | Cogénération renouvelable | Consommation finale d'énergie | 112.20 kWh/m <sup>2</sup> a           |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 25.11.2027                | Classement énergétique        | D                                     |
| Source d'alimentation                      | Chauffage à distance      |                               |                                       |

CODE DU BIEN: 24369026 - 90763 Fürth – Südstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24369026 - 90763 Fürth – Südstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24369026 - 90763 Fürth – Südstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24369026 - 90763 Fürth – Südstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24369026 - 90763 Fürth – Südstadt

## La propriété



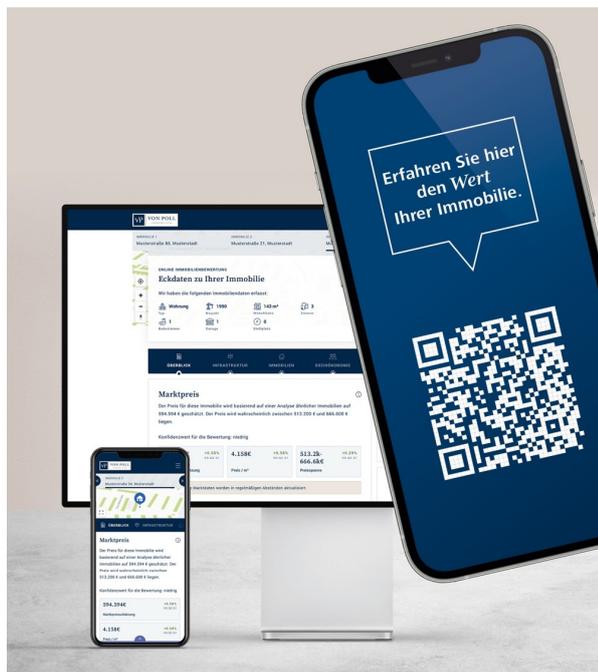
CODE DU BIEN: 24369026 - 90763 Fürth – Südstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24369026 - 90763 Fürth – Südstadt

## La propriété



**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)

CODE DU BIEN: 24369026 - 90763 Fürth – Südstadt

## La propriété

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)

CODE DU BIEN: 24369026 - 90763 Fürth – Südstadt

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 24369026 - 90763 Fürth – Südstadt**

## Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 24369026 - 90763 Fürth – Südstadt

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 24369026 - 90763 Fürth – Südstadt**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24369026 - 90763 Fürth – Südstadt

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24369026 - 90763 Fürth – Südstadt

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