

Fürth – Am Stadtpark

VON POLL | Ausbaugenehmigter Rohdachboden - Hornschuchpromenade

CODE DU BIEN: 24369038

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 145.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 77,09 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 24369038 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

- 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: 24369038 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24369038
Surface habitable	ca. 77,09 m ²
Etage	4
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1912
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	145.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Projeté

CODE DU BIEN: 24369038 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

Informations énergétiques

Source
d'alimentation

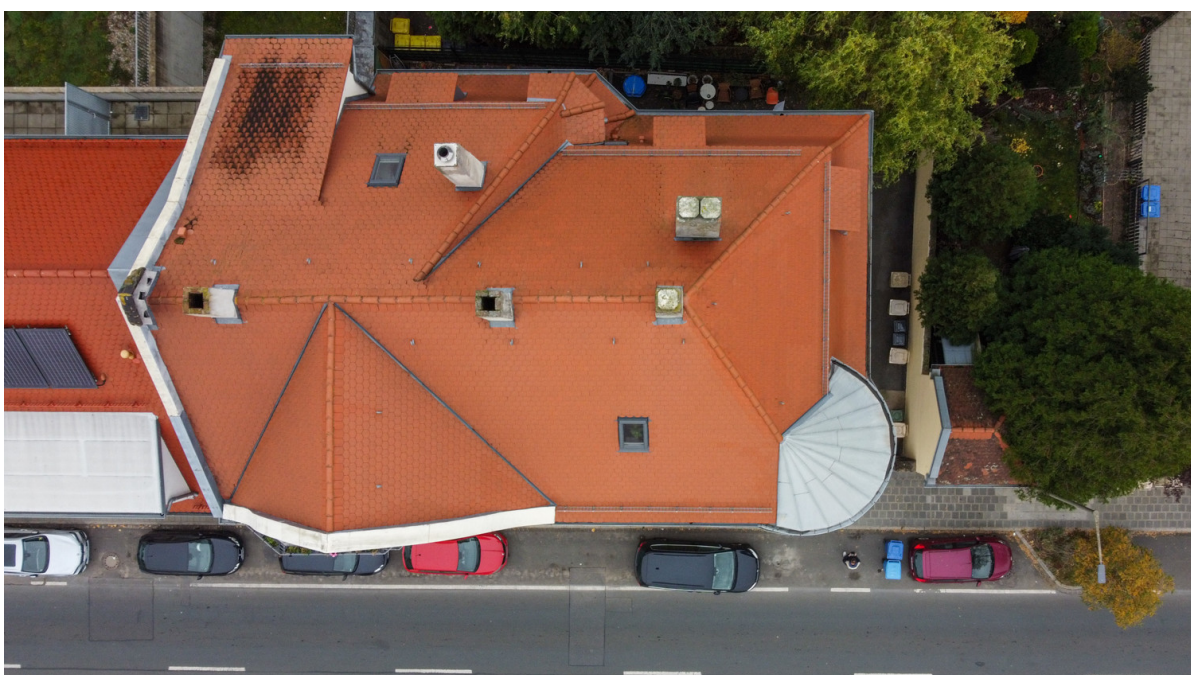
Gaz

Certification
énergétique

Legally not required

CODE DU BIEN: 24369038 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

La propriété



CODE DU BIEN: 24369038 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

La propriété



CODE DU BIEN: 24369038 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

La propriété



CODE DU BIEN: 24369038 - 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: 24369038 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Jürgen Maringer - Geschäftsstelleninhaber
Sarah Eckert - Immobilienberaterin

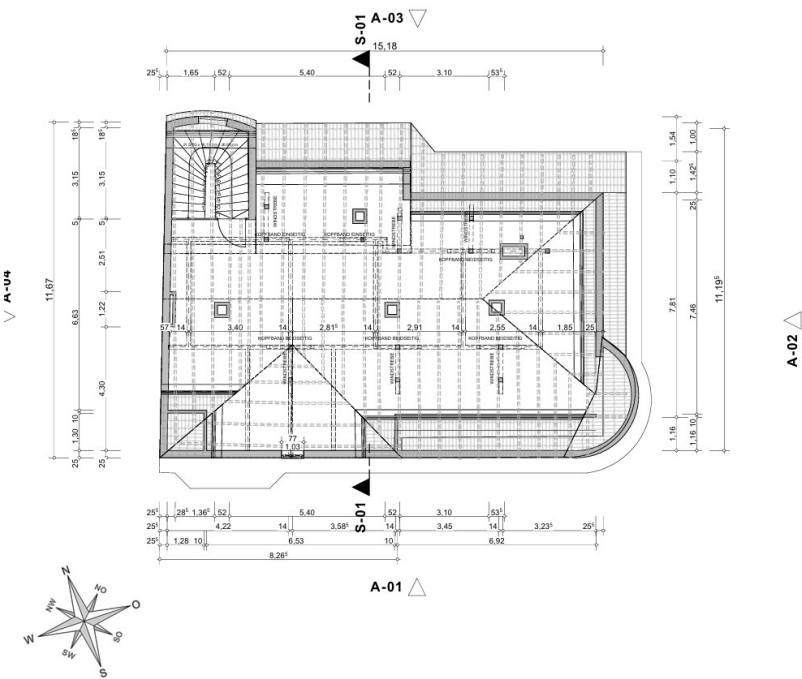
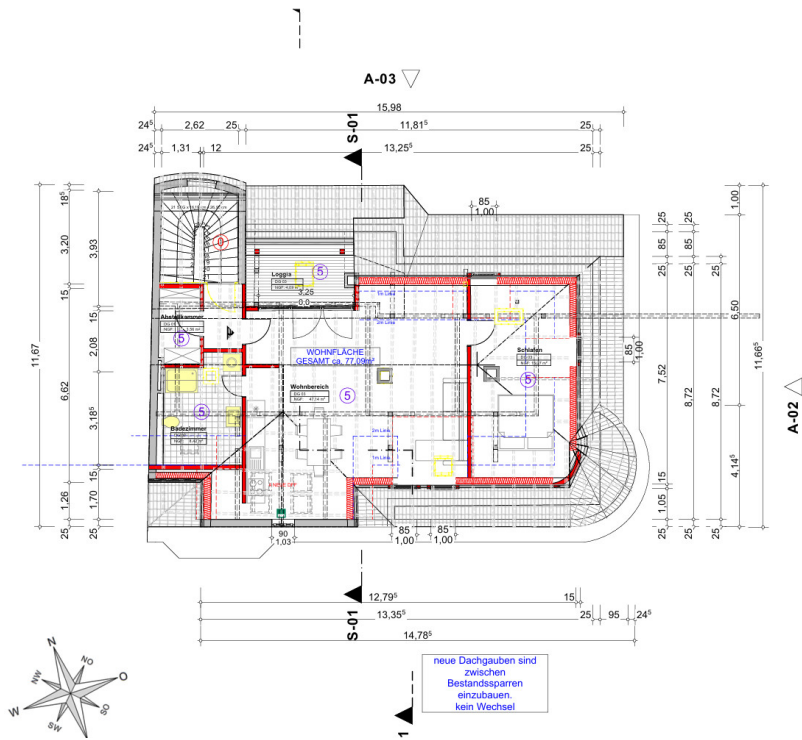
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0911 - 97 90 188 0
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/fuerth

CODE DU BIEN: 24369038 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

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: 24369038 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

Une première impression

Zum Verkauf steht ein Rohdachboden im 4. Obergeschoss eines charmanten, denkmalgeschützten Mehrfamilienhauses ohne Aufzug. Das Gebäude strahlt den besonderen Charme vergangener Epochen aus und bietet dank der vorliegenden Ausbaugenehmigung eine baldige Verwirklichung Ihrer Wohnträume. Die Genehmigung mit einer dreijährigen Gültigkeit wurde im Oktober 2022 erteilt und bewilligt den Ausbau zu einer großzügigen 2-Zimmer-Wohnung mit einer überdachten Loggia auf der Gebäuderückseite. Mehrere Dachflächenfenster und vier Dachgauben sind ebenso genehmigt und werden für ein großzügiges Raumgefühl und hervorragende Lichtverhältnisse sorgen. Ein Stellplatz im Hof ist im Preis inkludiert und rundet das Angebot ab. Weitere Informationen: Größe WEG: 5 Wohneinheiten (inkl. DG) Selbstverwaltung durch Hausbewohnerin monatliches Hausgeld: 42,21 € Rücklagen Stand 31.12.2023: 9.513,65 € Aktuell wird das Treppenhaus renoviert, ebenso liegt eine Erlaubnis für die Wiederinstandsetzung des Hoftores vor. Alle Pläne und Unterlagen zur Ausbaugenehmigung sind vorhanden und können bei Interesse eingesehen werden. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin.

CODE DU BIEN: 24369038 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

Détails des commodités

- Rohdachboden in einem denkmalgeschützten Mehrfamilienhaus (fünf Wohneinheiten (inkl. DG))
- Ausbaugenehmigung für eine 2-Zimmer-Wohnung
- großzügige 77,09 m² Nettogrundfläche
- Genehmigung einer überdachten Loggia
- Genehmigung für fünf Dachflächenfenster
- Genehmigung für vier Dachgauben (zwei Einzelgauben, eine Doppelgaube)
- Abbruchgenehmigung sowie bereits erteilte Zustimmung der WEG für mehrere Schornsteine
- freie Schornsteine könnten als Schacht für Versorgungsleitungen genutzt werden
- Genehmigung nach Art. 6 DSchG für eine Solaranlage (für die Hausgemeinschaft)
- Erlaubnis nach Art. 6 DSchG für eine Wiederinstandsetzung des Hoftores
- Befeuerung: Gas, die Gasleitung ist bis ins 3.OG verlegt, ca. einen Meter unterhalb des Bodens des DG
- Einbau einer Gasetagenheizung erforderlich
- Bad mit genehmigten Fenster
- Spitzboden über dem Bad denkbar (zusätzlicher Stauraum)
- im Haus sind zwei Wasserstränge vorhanden, einer davon ist bereits bis zum DG verlegt, der zweite Strang reicht aktuell bis ins 3. OG
- Glasfaseranschluss im Haus vorhanden, das entsprechende Leerrohr ist bereits bis in das DG gezogen worden
- Stellplatz im Hof
- Güterverkehrstunnel Lärmschutz ab 2030

CODE DU BIEN: 24369038 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie liegt in der renommierten und historischen Fürther Hornschuchpromenade, eine der attraktivsten Wohngegenden der Stadt. Während Sie die Natur im Stadtpark nach nur wenigen Schritten vollstens genießen können, profitieren Sie zeitgleich von den städtischen Vorzügen: Supermärkte, Geschäfte jeglicher Art, Restaurants und Bars sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in fußläufiger Nähe und sorgen für absolut kurze Wege. Die Fürther Freiheit erreichen Sie nach circa 15-20 Gehminuten, ebenso wie den Bahnhof. Die nächste U-Bahnstation befindet sich nur etwa 400 Meter entfernt, eine Bushaltestelle befindet sich fast unmittelbar vor der Haustür. Auch mit dem Auto wird Ihnen durch den nahegelegenen Frankenschnellweg eine super Anbindung garantiert.

CODE DU BIEN: 24369038 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

Plus d'informations

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: 24369038 - 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