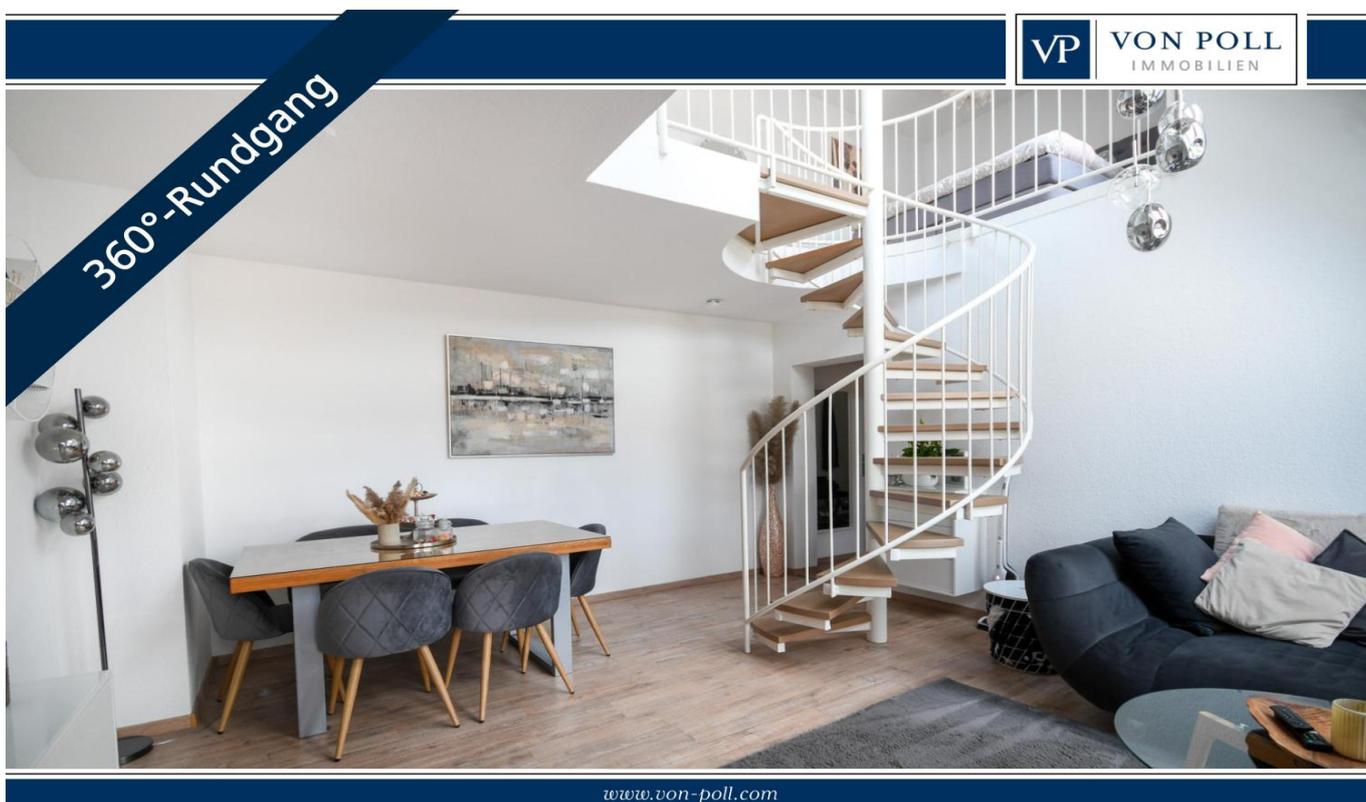


Fürth – Südstadt

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

CODE DU BIEN: 24369043



PRIX D'ACHAT: 259.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 62,32 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 24369043 - 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: 24369043 - 90763 Fürth – Südstadt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24369043
Surface habitable	ca. 62,32 m ²
Etage	5
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1995

Prix d'achat	259.000 EUR
Type	Maisonette
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24369043 - 90763 Fürth – Südstadt

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	91.40 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	21.02.2028	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Année de construction selon le certificat énergétique	1995

CODE DU BIEN: 24369043 - 90763 Fürth – Südstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 24369043 - 90763 Fürth – Südstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 24369043 - 90763 Fürth – Südstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 24369043 - 90763 Fürth – Südstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 24369043 - 90763 Fürth – Südstadt

La propriété



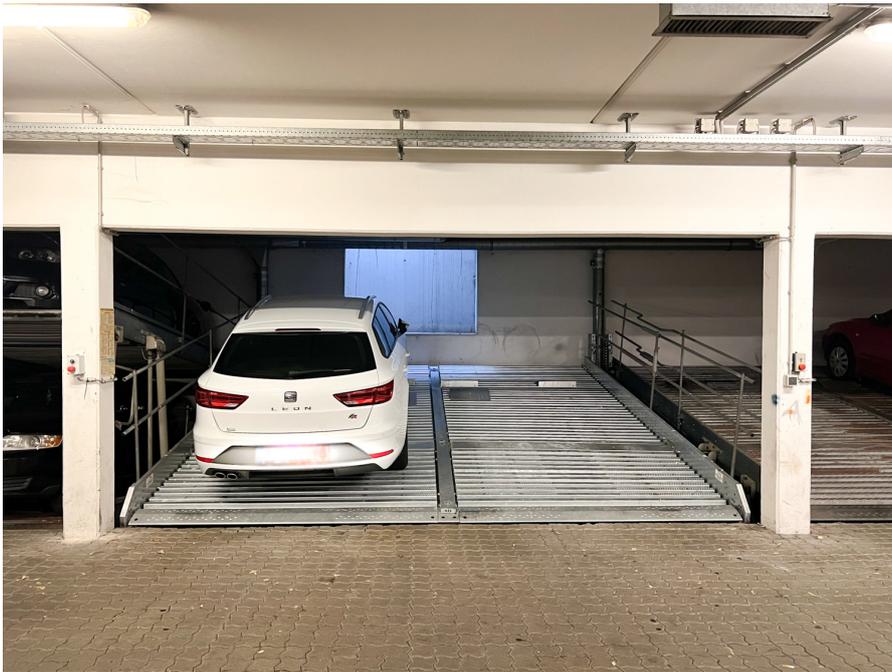
CODE DU BIEN: 24369043 - 90763 Fürth – Südstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 24369043 - 90763 Fürth – Südstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 24369043 - 90763 Fürth – Südstadt

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL
IMMOBILIEN





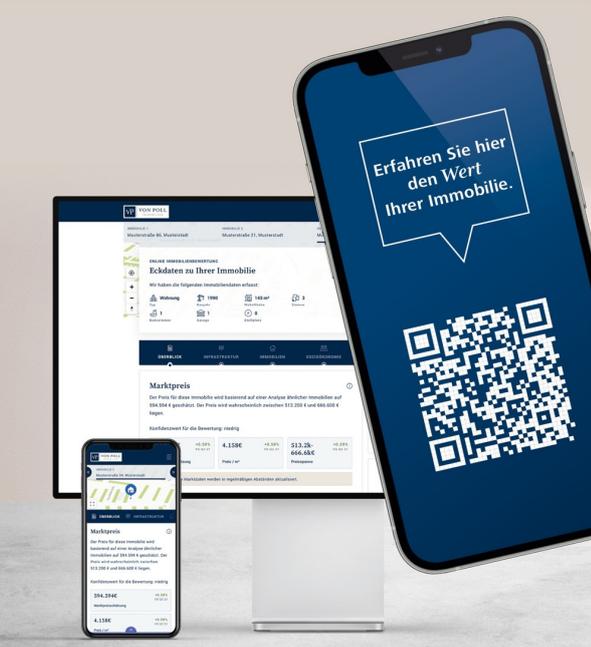
Jürgen Maringer
Geschäftsstelleninhaber



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



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

CODE DU BIEN: 24369043 - 90763 Fürth – Südstadt

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

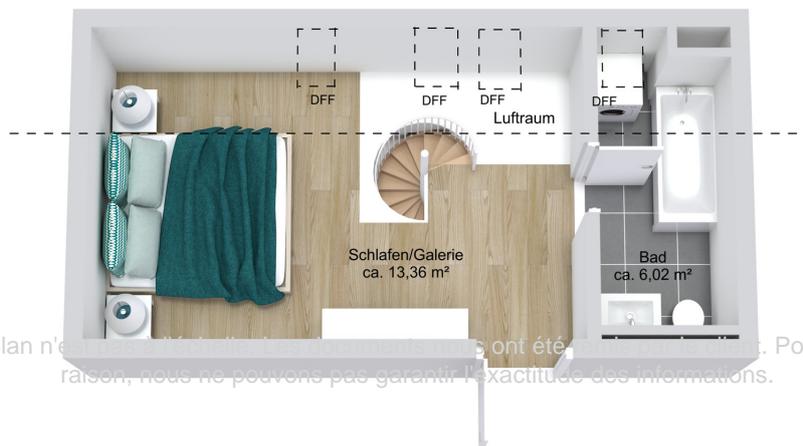
Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 24369043 - 90763 Fürth – Südstadt

Plans d'étage



Ce plan n'est pas un plan de situation et n'a pas été vérifié. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24369043 - 90763 Fürth – Südstadt

Une première 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

CODE DU BIEN: 24369043 - 90763 Fürth – Südstadt

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 24369043 - 90763 Fürth – Südstadt

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24369043 - 90763 Fürth – Südstadt

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.2.2028. Endenergieverbrauch beträgt 91.40 kWh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 24369043 - 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