

Fürth – Südstadt

# VON POLL | Grün und ruhig in der Stadt: Ein- bis Dreifamilienhaus

CODE DU BIEN: 24369025



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

PRIX D'ACHAT: 800.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 236 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 550 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24369025 - 90763 Fürth – Südstadt

- 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: 24369025 - 90763 Fürth – Südstadt

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24369025	Prix d'achat	800.000 EUR
Surface habitable	ca. 236 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	6	Commission pour le locataire	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Salles de bains	3	État de la propriété	Bon état
Année de construction	1979	Aménagement	Terrasse, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	1 x Garage		

CODE DU BIEN: 24369025 - 90763 Fürth – Südstadt

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel lourd	Consommation finale d'énergie	84.18 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	12.07.2034	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1979



CODE DU BIEN: 24369025 - 90763 Fürth – Südstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 24369025 - 90763 Fürth – Südstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 24369025 - 90763 Fürth – Südstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 24369025 - 90763 Fürth – Südstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24369025 - 90763 Fürth – Südstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 24369025 - 90763 Fürth – Südstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 24369025 - 90763 Fürth – Südstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 24369025 - 90763 Fürth – Südstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 24369025 - 90763 Fürth – Südstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24369025 - 90763 Fürth – Südstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 24369025 - 90763 Fürth – Südstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24369025 - 90763 Fürth – Südstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 24369025 - 90763 Fürth – Südstadt

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

CODE DU BIEN: 24369025 - 90763 Fürth – Südstadt

## 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](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)

CODE DU BIEN: 24369025 - 90763 Fürth – Südstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24369025 - 90763 Fürth – Südstadt

## La propriété





**CODE DU BIEN: 24369025 - 90763 Fürth – Südstadt**

## Une première impression

Dieses einzigartige Haus befindet sich in zentraler Stadtlage, eingebettet in eine grüne und ruhige Umgebung. Das Haus steht auf einem nach Westen geneigten Hanggrundstück, das nicht nur einen herrlichen Ausblick bietet, sondern auch eine besondere architektonische Gestaltung ermöglicht. Die Hanglage sorgt für helle und freundliche Räume auf jeder Etage. Jede der drei Etagen ist eigenständig und verfügt über eine Einbauküche und ein Bad. Somit ist das Haus flexibel als großzügiges Einfamilienhaus, Mehrgenerationenhaus oder zur Vermietung einzelner Einheiten nutzbar. Ein Highlight dieses Anwesens ist der zweistöckige Wintergarten, der sowohl vom Gartengeschoss/Untergeschoss als auch vom Erdgeschoss zugänglich ist. Hier können Sie das ganze Jahr über die Natur genießen, unabhängig von Wetter und Jahreszeit. Bezugsfrei nach Absprache.

CODE DU BIEN: 24369025 - 90763 Fürth – Südstadt

## Détails des commodités

- ruhige und grüne Lage mitten in der Stadt
- flexibel nutzbare Raumaufteilung
- Kachelofen (abgemeldet) im Wohn-/Esszimmer EG
- großer zweistöckiger Wintergarten
- automatisches Öffnen/Schließen der Wintergarten-Dachfenster bei Erreichen einstellbarer Temperatur
- Kamin im Wintergarten
- Balkon innerhalb des Wintergartens mit motorisierter Markise
- Dachbalkon mit Markise
- Rollos an allen Fenstern und Dachflächenfenstern (außer im Treppenhaus und OG Bad)
- umfassende Einbruchsicherung (Türen, Fenster, Dachflächenfenster)
- umfassender Insektenschutz (Türen, Fenster, Dachflächenfenster)
- überwiegend Parkett- und Fliesenböden, Schlafzimmer OG Laminatboden
- eingewachsener Garten
- Verbindung zwischen Vor- und Hauptgarten über Außentreppe
- programmierbare Beregnungsanlage für Vor- und Hauptgarten
- Einzelgarage mit Fenster
- Stellplatz im Vorgarten (kann reaktiviert werden)
- Haus-Außenbeleuchtung
- (Brenn-)Holzschuppen neben Haus
- Fahrradhäuschen aus Aluminium im Vorgarten
- TV-Sat-Anlagen-Anschluss in allen Etagen
- Gasheizung (1997) mit Niedertemperatur-Heizkessel, laut aktueller Gesetzeslage ist ein Austausch der Heizung mit Eigentümerwechsel nicht verpflichtend



**CODE DU BIEN: 24369025 - 90763 Fürth – Südstadt**

## Tout sur l'emplacement

Das Haus befindet sich in einer Lage, wie die meisten es sich wünschen: sehr zentral und gleichzeitig sehr ruhig und naturverbunden gelegen. Nicht nur der eigene Garten bietet Ihnen eine grüne Oase, Sie haben es zusätzlich nur einige Gehminuten bis an die Rednitz und den Wiesengrund. Gleichzeitig liegt die Schwabacher Straße mit zahlreichen Buslinien nur knapp 200 Meter entfernt. Hier finden Sie eine Vielzahl an Cafés, Restaurants und viele weitere Einrichtungen für den täglichen Bedarf. Der nächste Supermarkt befindet sich in unmittelbarer Nähe. Nach etwa 15 Gehminuten oder 5 Minuten mit dem nahegelegenen Bus erreichen Sie den Fürther Hauptbahnhof. Von hier aus haben Sie eine perfekte Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Mit dem Auto sind Sie ebenfalls optimal angebunden. Der Frankenschnellweg, die Südwesttangente sowie die B8 sind schnell erreicht.

CODE DU BIEN: 24369025 - 90763 Fürth – Südstadt

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 84.18 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. 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: 24369025 - 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)