

Fürth – Hardhöhe

# Top Grundriss mit Küche und Loggia mit Blick ins Grüne

????????? ??????????: 24021062



????? ??????????: 275.000 EUR • ??????????: ca. 80 m<sup>2</sup> • ??????????: 3

???????? ??????????: 24021062 - 90766 Fürth – Hardhöhe

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24021062 - 90766 Fürth – Hardhöhe

?? ??? ??????

???????? ??????????	24021062	????? ???????	275.000 EUR
????????????	ca. 80 m <sup>2</sup>	????????????	???????
?????????	3	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	2		
??????????	1		
????? ?????????????	1965	????? ?????????????	2014
		?????????	???????
		????????????	
		?????????	???????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24021062 - 90766 Fürth – Hardhöhe

?????????????? ????????????

???????????? ????????????	?????????? ???????????	????????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	?????	????????	96.20 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	14.01.2029	????????????? ???????????????? ????????????	C
????? ????????????	????????? ?????????? ?????????????	????????????? ???????????????? ????????????	1965

???????? ??????????: 24021062 - 90766 Fürth – Hardhöhe

?? ?????????





???????? ??????????: 24021062 - 90766 Fürth – Hardhöhe

?? ?????????



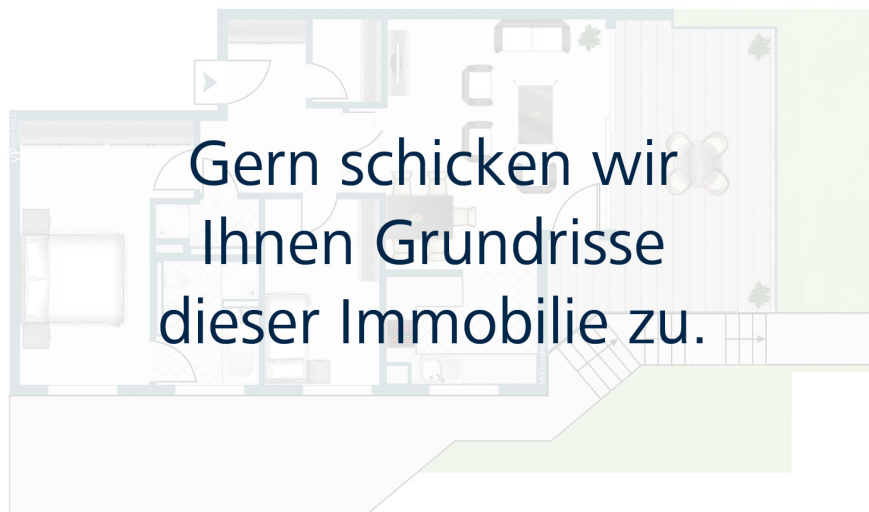
???????? ??????????: 24021062 - 90766 Fürth – Hardhöhe

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



## IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0911 - 748 999 50

Shop Nürnberg | Tetzeltgasse 15 | 90403 Nürnberg | [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)



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

???????? ?????????: 24021062 - 90766 Fürth – Hardhöhe

?? ?????????

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

**Immobilienbewertung – exklusiv, professionell und kostenfrei.**

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie.

Geben Sie einfach die Eckdaten Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine kostenfreie Marktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.  
T: 0911 - 748 999 50  
nuernberg@von-poll.com

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

**VP VON POLL**  
FINANCE

**Immobilie gefunden, Finanzierung gelöst.**

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

Finanzierung berechnen



??????? ???????: 24021062 - 90766 Fürth – Hardhöhe

??? ?????? ???????????

Die 2014 sanierte Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus, das 1965 erbaut wurde. Mit einer Wohnfläche von rund 80 m<sup>2</sup> überzeugt sie durch eine durchdachte Raumaufteilung und bietet ideale Voraussetzungen für Paare, kleine Familien oder Singles. Beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem freundlichen, lichtdurchfluteten Flur empfangen. Das großzügige Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Loggia lädt zum Entspannen ein und bietet einen herrlichen Blick ins Grüne. Die moderne Küche besticht durch ihre funktionale Gestaltung und den großzügigen Stauraum, was das Kochen zu einem Vergnügen macht. Die beiden geräumigen Schlafzimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Ein praktischer Ankleidebereich sorgt für zusätzlichen Stauraum und steigert den Wohnkomfort. Die Lage der Wohnung ist besonders attraktiv: Sie profitieren von einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Autobahnen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie diverse Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Kombination aus einer zentralen, aber dennoch ruhigen Lage macht dieses Angebot besonders ansprechend. Diese Wohnung vereint modernen Komfort mit einem zeitlosen Wohnambiente und könnte Ihr perfektes Zuhause sein. Wenn Sie auf der Suche nach einem gemütlichen und funktionalen Zuhause sind, sollten Sie diese Gelegenheit nicht verpassen. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser charmanten Wohnung!

??????? ???????: 24021062 - 90766 Fürth – Hardhöhe

??? ??? ??? ????????????

Die Wohnung befindet sich in einer attraktiven und gut erschlossenen Lage im Fürther Stadtteil Hardhöhe. Dieser Stadtteil zeichnet sich durch seine ruhige, aber dennoch zentrale Lage aus, was ihn besonders bei Familien und Pendlern beliebt macht. Verkehrsanbindung: Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die Autobahn A73 ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung nach Nürnberg, Erlangen und in die weitere Umgebung. Auch die öffentlichen Verkehrsmittel sind optimal angebunden. Die U-Bahn-Linie U1 mit einer nahegelegenen Haltestelle bringt Sie in kurzer Zeit in die Fürther Innenstadt oder direkt nach Nürnberg. Zudem verkehren in der Nähe mehrere Buslinien, die eine flexible Mobilität gewährleisten. Infrastruktur: In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte und Drogerien, sowie Apotheken und Ärzte. Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind ebenfalls schnell zu erreichen, was die Gegend besonders familienfreundlich macht. Auch das Klinikum Fürth liegt in der Nähe. Freizeit und Erholung: Für Erholung im Grünen sorgen der nahegelegene Südstadtpark sowie zahlreiche Grünflächen und Radwege in der Umgebung. Sportvereine und das Freizeitbad Fürthermare bieten vielseitige Möglichkeiten für eine aktive Freizeitgestaltung. Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen und hervorragender Infrastruktur. Die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln und wichtigen Verkehrswegen macht den Standort besonders attraktiv für Pendler und Familien.

??????? ???????: 24021062 - 90766 Fürth – Hardhöhe

????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.1.2029. Endenergieverbrauch beträgt 96.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. 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.

???????? ??????????: 24021062 - 90766 Fürth – Hardhöhe

?????????????? ???????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

Tizian Grimm

---

Tetzelgasse 15 ?????????????  
E-Mail: [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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