

Fürth – Poppenreuth

# VON POLL | Hochwertig renoviertes Reihenmittelhaus in ruhiger Lage

????????? ??????????: 24369015

360°-Rundgang

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 730.000 EUR • ??????????: ca. 164 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ??????? ????: 229 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24369015 - 90765 Fürth – Poppenreuth

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

???????? ??????????: 24369015 - 90765 Fürth – Poppenreuth

?? ??? ??????

???????? ??????????	24369015	????? ???????	730.000 EUR
????????????	ca. 164 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????		
??????????	4		
?????????????? ??? ????????????	3	????? ???????????????	2022
????????????	2	?????????? ????????????????	????????
????? ??????????????	1978	????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	1 x ???????	??????	
		????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

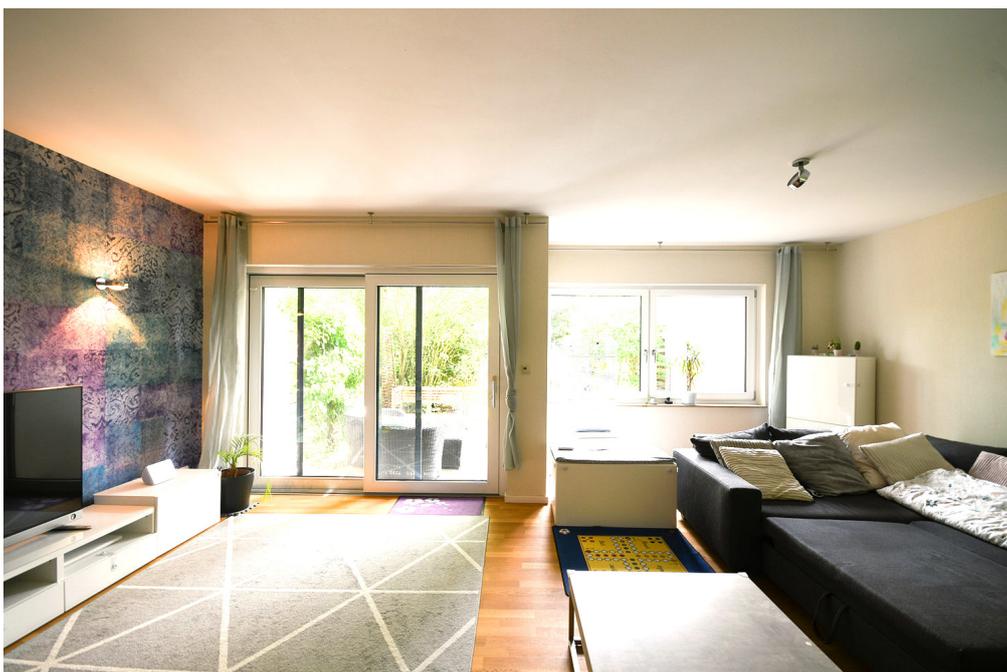
???????? ??????????: 24369015 - 90765 Fürth – Poppenreuth

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

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	155.80 kWh/m²a
??????????????	06.12.2030	?????????????	
???????????????????		?????????????	E
????????? ???		?????????????????	
????? ????????????	?????	?????????????	

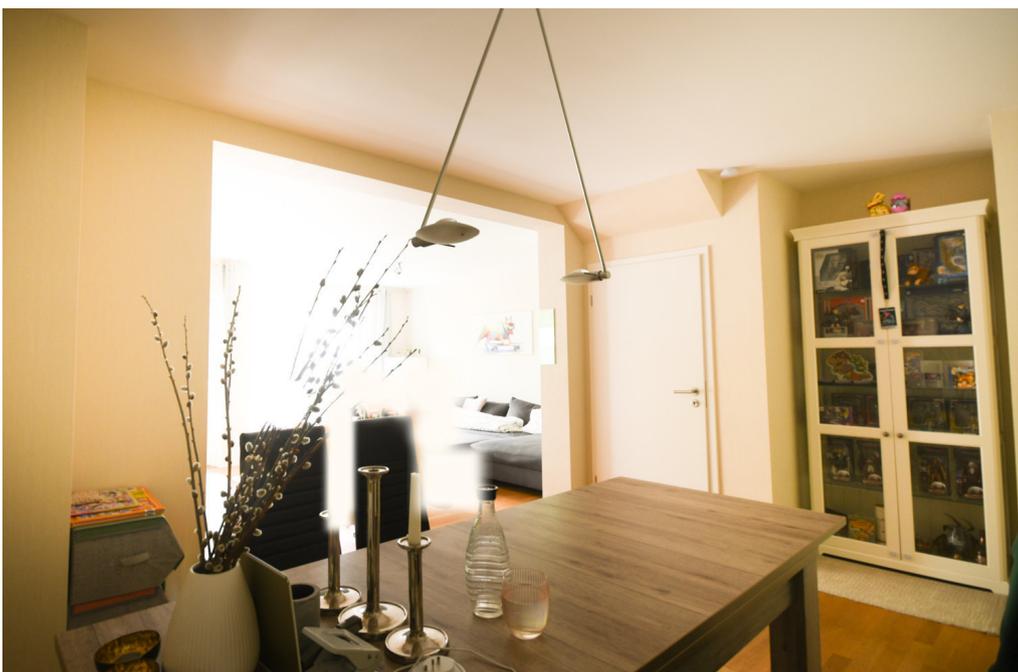
???????? ??????????: 24369015 - 90765 Fürth – Poppenreuth

?? ?????????



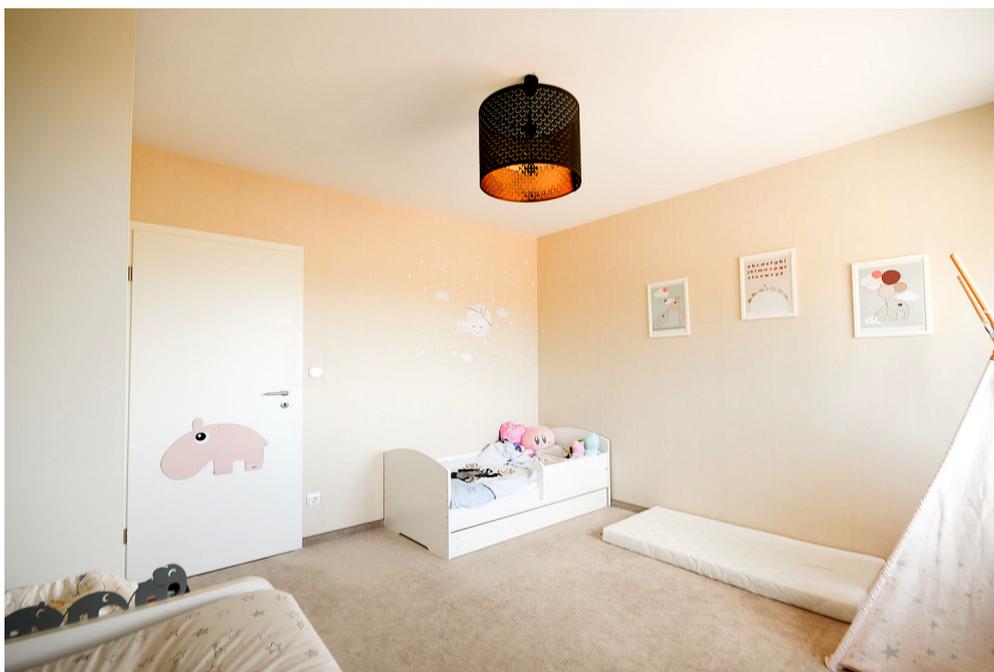
??????? ???????: 24369015 - 90765 Fürth – Poppenreuth

?? ????????



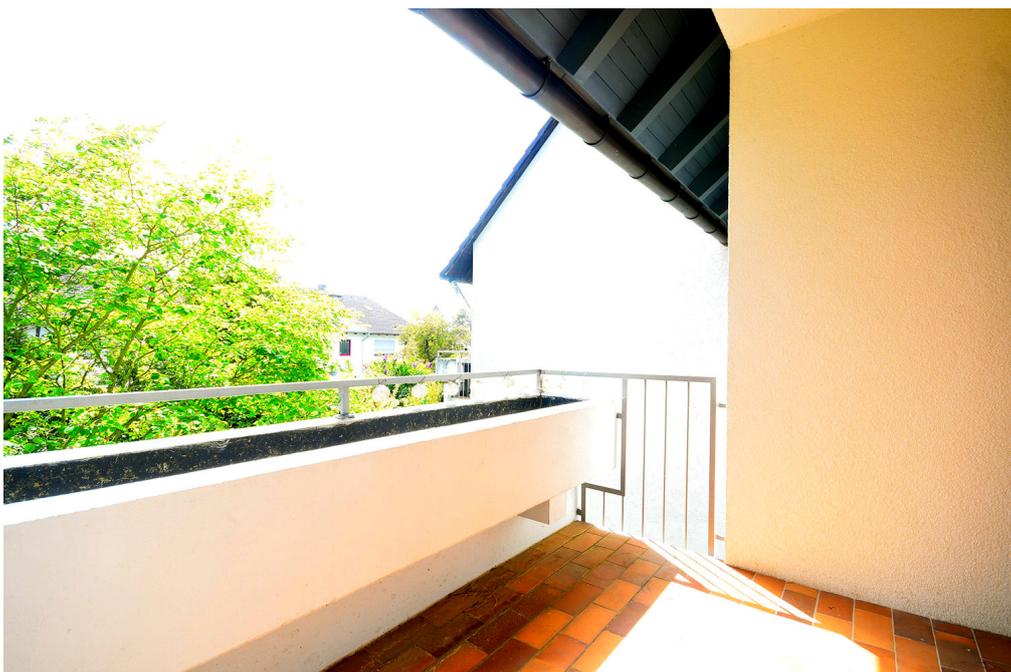
???????? ??????????: 24369015 - 90765 Fürth – Poppenreuth

?? ?????????



???????? ??????????: 24369015 - 90765 Fürth – Poppenreuth

?? ?????????



???????? ?????????: 24369015 - 90765 Fürth – Poppenreuth

?? ?????????



???????? ?????????: 24369015 - 90765 Fürth – Poppenreuth

?? ?????????



???????? ?????????: 24369015 - 90765 Fürth – Poppenreuth

?? ?????????



??????? ???????: 24369015 - 90765 Fürth – Poppenreuth

?? ????????

**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)

???????? ?????????: 24369015 - 90765 Fürth – Poppenreuth

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



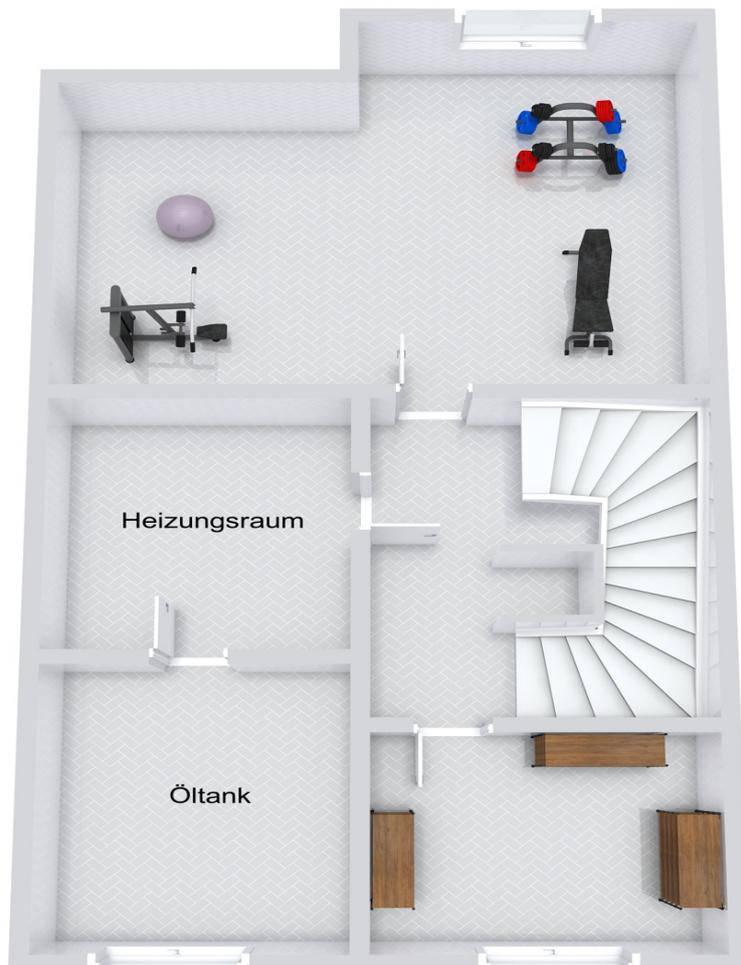
Jürgen Maringer - Geschäftstelleninhaber  
Aylin Tutic - Immobilienberaterin

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)

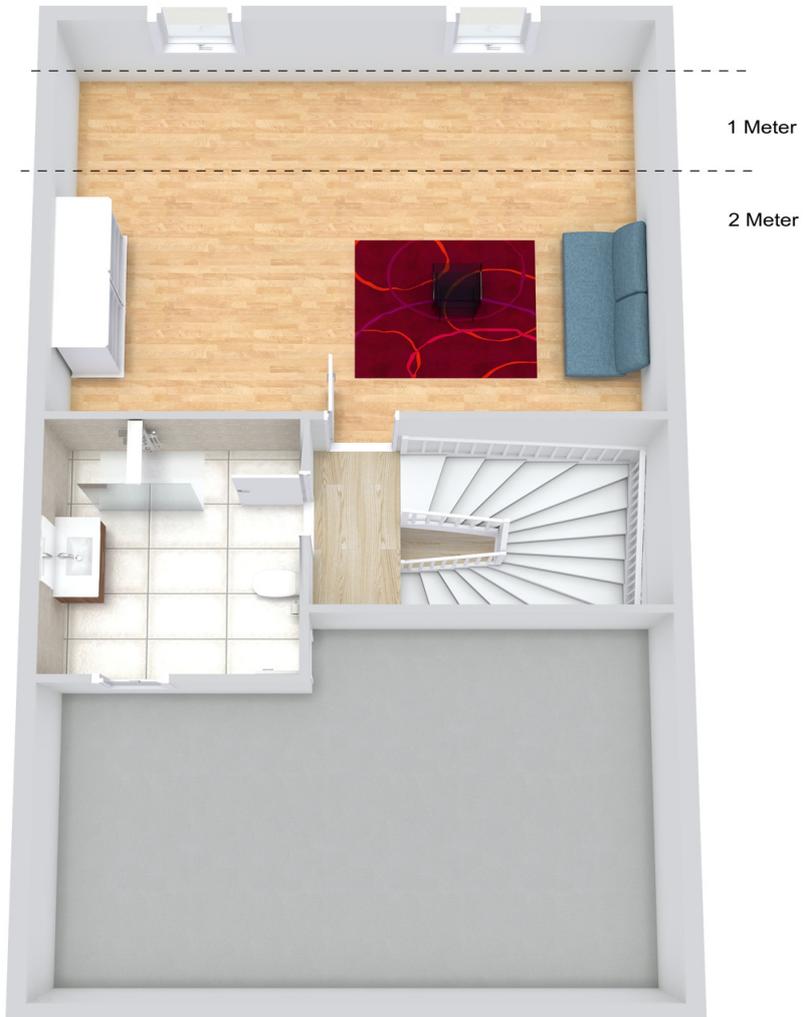
???????? ?????????: 24369015 - 90765 Fürth – Poppenreuth

???????









???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ??????????????.

??????? ?????????: 24369015 - 90765 Fürth – Poppenreuth

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

Hier gelangen Sie zur 360° Grad Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/Elgb> Das moderne und hochwertig ausgestattete Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1978 wurde im Jahr 2022 umfassend modernisiert und befindet sich in einem erstklassigen Zustand. Die Wohnfläche von ca. 164 m<sup>2</sup> verteilt sich auf insgesamt 4 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Die Immobilie verfügt über einen Balkon und eine Terrasse. Die Ausstattung des Hauses ist gehoben und bietet jeglichen Komfort für das moderne Wohnen. Eine Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen. Die Möglichkeit einen Kaminofen einzubauen, bietet sich durch den bereits vorhandenen zweizügigen Kamin. Die Fenster sind absperrbar und verfügen über elektrische Rolläden, mit Ausnahme des Schlafzimmers im Dachgeschoss. Im Haus ist ein Soundsystem der Marke Gira verbaut. Der Wohnbereich ist hell und großzügig gestaltet. Der Keller sowie das Dachgeschoss sind ausgebaut und bieten zusätzlichen Wohnraum. Das Haus hat einen uneinsehbaren Garten mit einem kleinen Teich inklusive Bachlauf, zusätzlich steht Ihnen ein geräumiges Gartenhaus zur Verfügung.

??????? ???????: 24369015 - 90765 Fürth – Poppenreuth

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

- absperrbare Fenster
- elektrische Rolläden, außer im Schlafzimmer im Dachgeschoss
- elektrisches Rolltor an der Garage
- Solaranlage auf dem Garagendach für das elektrische Rolltor
- Soundsystem von Gira
- Klimaanlage im Schlafzimmer im Dachgeschoss
- Dachflächenfenster im Bad im Dachgeschoss mit Regensensor

??????? ???????: 24369015 - 90765 Fürth – Poppenreuth

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

Das Haus befindet sich in Fürth-Poppenreuth. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist gut ausgebaut, die Bushaltestelle liegt nur wenige Gehminuten entfernt. Die Linien des öffentlichen Nahverkehrs ermöglichen es Ihnen, die Stadt und die umliegenden Gebiete bequem und schnell zu erreichen. Für diejenigen, die gerne zu Fuß unterwegs sind, bietet sich ein angenehmer 20-minütiger Spaziergang in die Stadtmitte von Fürth an. Hier finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants. Supermärkte und Drogeriemärkte sind ebenfalls in wenigen Minuten bequem erreichbar. Die zentrale Lage in der Fürth-Nordstadt verbindet die Vorteile einer ruhigen Nachbarschaft mit der Nähe zu Stadt.

??????? ???????: 24369015 - 90765 Fürth – Poppenreuth

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.12.2030. Endenergiebedarf beträgt 155.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

???????? ??????????: 24369015 - 90765 Fürth – Poppenreuth

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

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

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)