

Fürth

# VON POLL | Stilvolle 4-Zimmer-Wohnung - mit Balkon, Einbauküche und Tiefgarage

????????? ??????????: 23369053

360°-Rundgang

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)????? ??????????: 1.500 EUR • ??????????: ca. 104 m<sup>2</sup> • ??????????: 4

???????? ??????????: 23369053 - 90765 Fürth

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

???????? ??????????: 23369053 - 90765 Fürth

?? ??? ??????

???????? ??????????	23369053
????????????	ca. 104 m <sup>2</sup>
?????????????? ???	???????? ?? ?? ????????
????????	4
????????	4
???????????? ??? ????????	3
????????	2
???? ?????????????	2017
????? ?????????????	1 x ????????? ????????

????????????	???????
????????	???????
????????????	
????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
??????	
??????	WC ????????????, ???????????????? ????????, ??????????

???????? ??????????: 23369053 - 90765 Fürth

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ????????????	30.00 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	21.08.2027	???????????? ???????????????? ????????????	A
????? ????????????	??????		

???????? ??????????: 23369053 - 90765 Fürth

?? ?????????



???????? ??????????: 23369053 - 90765 Fürth

?? ?????????



???????? ??????????: 23369053 - 90765 Fürth

?? ?????????



???????? ??????????: 23369053 - 90765 Fürth

?? ?????????



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

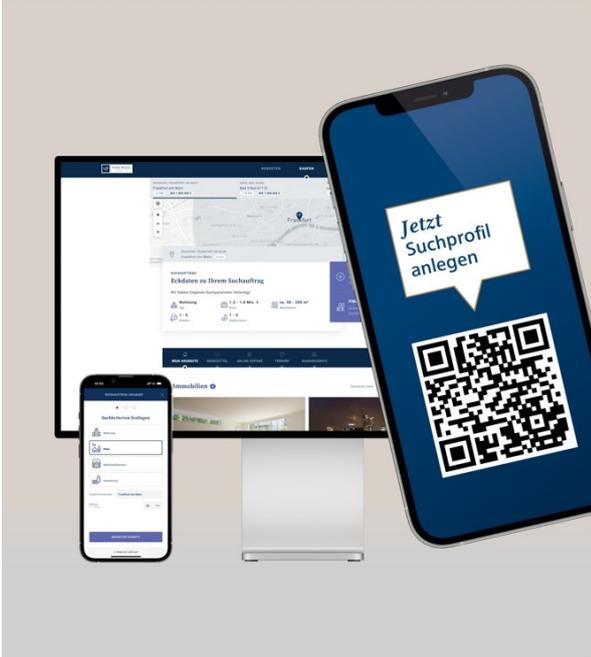
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

???????? ??????????: 23369053 - 90765 Fürth

?? ?????????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN



Jürgen Maringer - Geschäftsstelleninhaber  
Manuel Reidelbach - Immobilienberater

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)

???????? ??????????: 23369053 - 90765 Fürth

???????



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

??????? ???????: 23369053 - 90765 Fürth

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

360 Grad Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/7usl> Hier sind alle Kriterien erfüllt, die ein erstklassiges Zuhause ausmachen: Aufzug von der Tiefgarage bis vor die Wohnungstüre, ein ruhig gelegener Balkon (Südausrichtung) und eine zentrale Lage. Die gepflegte und hochwertige Wohnung besticht durch moderne Eleganz und einen beeindruckenden Grundriss. Dies schafft nicht nur ein beeindruckendes Wohlbefinden, sondern ermöglicht auch eine effiziente Raumnutzung. Es erwartet Sie ein großzügiger Wohnbereich mit einer modernen offenen Küche, drei Schlafzimmern und zwei Badezimmern. Bodentiefe Fenster sorgen für ein herrlich helles und einladendes Ambiente in der gesamten Wohnung. Die Innenausstattung ist von hoher Qualität und verleiht dem Zuhause eine moderne und wohlfühlende Atmosphäre. Zur Immobilie gehören außerdem ein einzelner Tiefgaragenstellplatz, um Ihr Fahrzeug sicher zu parken sowie ein großer Kellerraum. Die monatliche Miete setzt sich wie folgt zusammen: Kaltmiete: 1.425 € Tiefgaragenstellplatz: 75 € Nebenkosten: 280 € Warmmiete: 1.780 € Für die hochwertige Küche inklusive Elektrogeräte wird eine Ablöse in Höhe von 7.000 € fällig. Die Wohnung wird voraussichtlich ab dem 01. November 2024 bezugsfrei sein. Für eine ausführlichere Immobilienberatung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

???????? ??????????: 23369053 - 90765 Fürth

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

- Aufzug
- Echtholzparkett
- Fußbodenheizung
- Einbauküche mit Kochinsel
- zwei Bäder
- Internet: 250MBit/s max. Download, 40 MBit/s max. Upload
- Tiefgarage
- großer Kellerraum
- absperrbarer Fahrradkeller

??????? ???????: 23369053 - 90765 Fürth

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

Die Wohnung befindet sich in der Fürther Nordstadt. Hier können Sie die Vorzüge eines entspannten Lebensstils inmitten einer städtischen Umgebung genießen. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist gut ausgebaut, die Bushaltestelle liegt nur etwa 180 Meter von Ihrem neuen Zuhause 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 15-minütiger Spaziergang in die Stadtmitte von Fürth an. Hier finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturelle Aktivitäten, die Ihren Bedürfnissen gerecht werden. Supermärkte und Drogeriemärkte sind in etwa 500 Metern Entfernung bequem erreichbar, was Ihre Einkaufsbedürfnisse bequem abdeckt und Ihnen den Alltag erleichtert. Die zentrale Lage in der Fürth-Nordstadt verbindet die Vorteile einer ruhigen Nachbarschaft mit der Nähe zu Annehmlichkeiten und der Stadt.

??????? ???????: 23369053 - 90765 Fürth

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.8.2027. Endenergiebedarf beträgt 30.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

???????? ??????????: 23369053 - 90765 Fürth

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

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

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)