

Fürth – Burgfarrnbach

VON POLL | Charmante 3-Zimmer- Erdgeschosswohnung mit Gartenmitbenutzung

????????? ??????????: 24369045

360°-Rundgang

www.von-poll.com????? ?????????: 340.000 EUR • ??????????: ca. 102,15 m² • ?????????: 3

???????? ??????????: 24369045 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

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

???????? ??????????: 24369045 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

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

???????? ??????????	24369045	????? ???????	340.000 EUR
????????????	ca. 102,15 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	3		
???????????? ???	2		
??????????			
??????????	1	?????????	????????
????? ?????????????	1960	??????????????	
		?????????	?????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24369045 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	276.04 kWh/m²a
??????????????	04.11.2034	??????????????	
??????????????????		?????????????	H
????????? ???		??????????????	
????? ????????????	?????	?????????????	
		????? ??????????????	1960
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 24369045 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24369045 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

?? ?????????



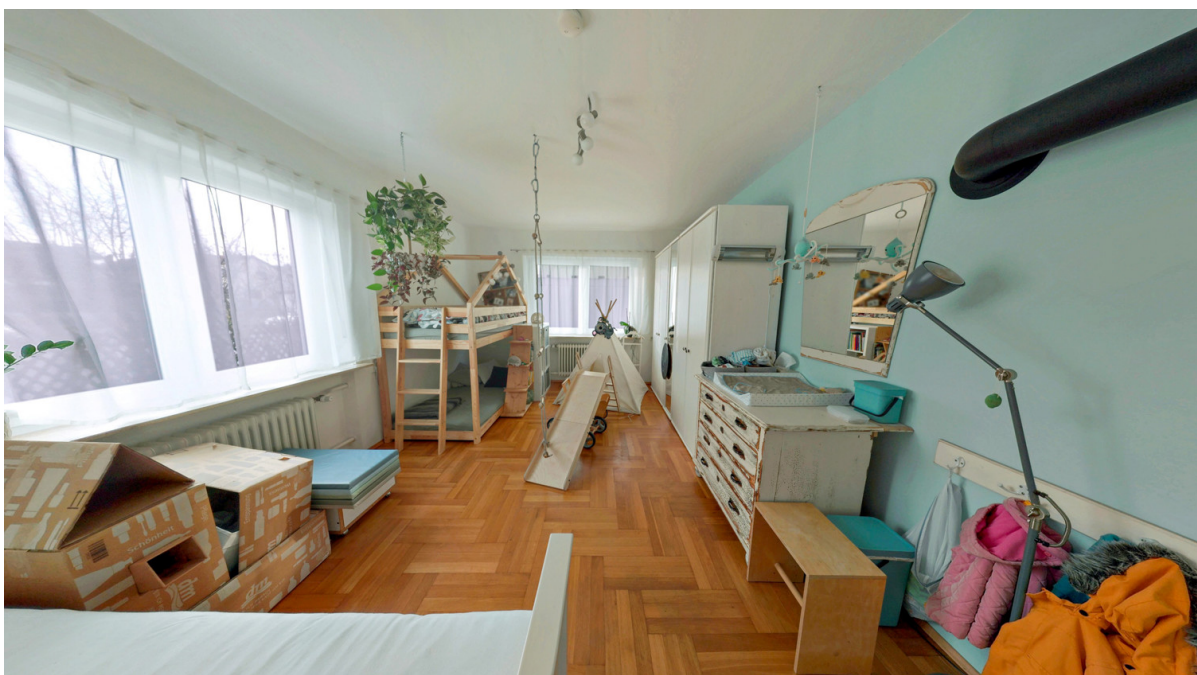
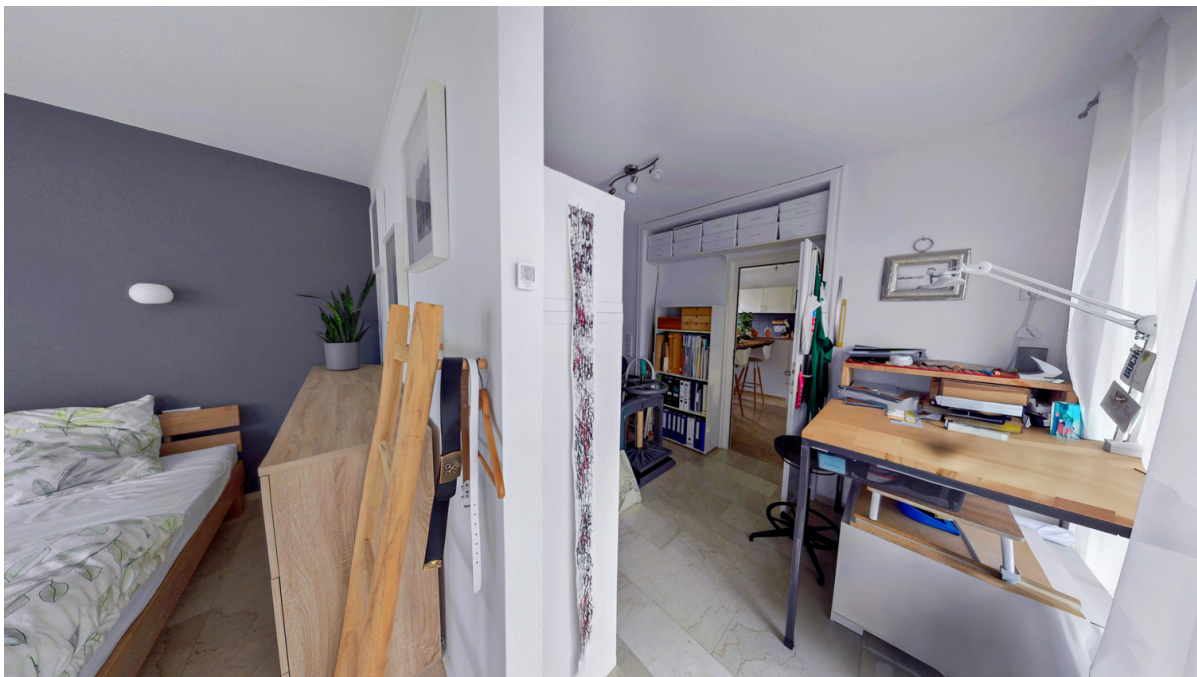
??????? ???????: 24369045 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

?? ????????



??????? ???????: 24369045 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

?? ????????



???????? ??????????: 24369045 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24369045 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24369045 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN





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

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

???????? ??????????: 24369045 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

?? ?????????

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

???????? ??????????: 24369045 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

???????



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

??????? ???????: 24369045 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

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

Diese attraktive Erdgeschosswohnung bietet Ihnen ein komfortables und angenehmes Zuhause in einer ruhigen und gepflegten Wohngegend. Auf einer großzügigen Wohnfläche erwarten Sie drei einladende Zimmer, eine helle Wohnküche und ein modernes Tageslichtbad, die zusammen ein harmonisches Wohnambiente schaffen. Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der Schwedenofen im Wohn-/Esszimmer, der an kühlen Tagen für eine wohlige und behagliche Atmosphäre sorgt. Das Hauptschlafzimmer verfügt über einen praktischen Vorraum, der sich ideal als stilvoller Ankleidebereich nutzen lässt und zusätzlichen Komfort bietet. Angrenzend an das Wohnzimmer lädt eine sonnige Süd-Terrasse zum Entspannen und Verweilen im Freien ein. Zusätzlich steht Ihnen die Möglichkeit der Gartenmitbenutzung zur Verfügung, die nahezu einer alleinigen Nutzung gleichkommt – perfekt für entspannte Stunden im Grünen oder für kleine Familienaktivitäten. Für Technikliebhaber sind teilweise moderne SmartHome-Lösungen integriert, die das Wohnen noch komfortabler gestalten. Ein Kellerraum bietet praktischen Stauraum, Parkmöglichkeiten sind zu genüge an der Straße vorhanden. Der Einzug ist nach Absprache möglich, mit einer voraussichtlichen Verfügbarkeit ab Herbst/Winter 2025. Weitere Informationen: - Anzahl Wohneinheiten im Haus: drei - monatliches Hausgeld exkl. Heizkosten: ca. 210,- € - Heizkosten: ca. 100,- €/Jahr - Abrechnung (Ab-)Wasser, Öl, Einleitungsgebühr sowie Müllabfuhr erfolgt über Personenanzahl - Rücklagenstand zum 30.09.2024: ca. 10.000,- € - es ist keine Hausverwaltung vorhanden, die Haus- und Gartenpflege erfolgt durch die Hausbewohner

??????? ???????: 24369045 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

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

- teilw. SmartHome (z.B. Lichter über Sprachsteuerung)
- elektr. Rollos in Schlafzimmer und Bad
- zweifach- und dreifachverglase Fenster
- Juramarmor und Parkettböden
- Kamin (2019)
- Terrasse
- Balkonkraftwerk
- Gartenmitbenutzung
- Mitbenutzung Einzelgarage (ausschließlich Stauraum)
- Kellerabteil

Renovierungen:

- Haustür 2020
- Terrassenfundament und -belag 2020
- Stromleitungen teilw. 2018
- Bad 2018
- Fenster teilw. 2010 (Doppelverglasung), teilw. 2015 (Dreifachverglasung)
- Dach + Dachdämmung 2010
- Heizung (Öl) 1995

??????? ???????: 24369045 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

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

Die Immobilie befindet sich im beliebten Fürther Stadtteil Burgfarrnbach, der für seine familienfreundliche Atmosphäre und ausgezeichnete Infrastruktur bekannt ist. Hier genießen Sie eine ruhige Wohnlage mit schneller Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen. Ein Supermarkt und weitere Einkaufsmöglichkeiten liegen nur etwa 400 Meter entfernt und sind bequem zu Fuß erreichbar. Familien profitieren von der Nähe zu Kindergärten (ca. 500 Meter) und Grundschulen (ca. 800 Meter). Weiterführende Schulen sind ebenfalls gut angebunden. Die nächste Bushaltestelle ist nur ca. 300 Meter entfernt und bietet eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie zu den umliegenden Stadtteilen. Die Autobahnauffahrten A73 und A3 sind in wenigen Minuten erreichbar, was Pendlern zusätzliche Flexibilität bietet. Umgeben von Grünflächen und nahe dem Main-Donau-Kanal bietet Burgfarrnbach hervorragende Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Diese Lage verbindet ideal die Vorzüge eines ruhigen Wohngebiets mit den Annehmlichkeiten der Stadtnähe.

??????? ???????: 24369045 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 276.04 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

???????? ??????????: 24369045 - 90768 Fürth – Burgfarrnbach

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

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

Jürgen Maringer

Gustavstraße 35 Fürth
E-Mail: fuerth@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com