

Fürth – Hardhöhe

## VON POLL | Helle 2-Zimmer Wohnung mit Loggia

????????? ??????????: 24369046

360°-Rundgang

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 160.000 EUR • ??????????: ca. 53,96 m<sup>2</sup> • ?????????: 2

???????? ??????????: 24369046 - 90766 Fürth – Hardhöhe

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

???????? ??????????: 24369046 - 90766 Fürth – Hardhöhe

?? ??? ??????

|                     |                          |               |   |
|---------------------|--------------------------|---------------|---|
| ???????? ?????????? | 24369046                 | ????? ??????? | 160.000 EUR   |
| ????????????        | ca. 53,96 m <sup>2</sup> | ????????????  | ???????   |
| ???????             | 2                        | ????????????  | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????           | 2                        |               |   |
| ???????????? ???    | 1                        |               |   |
| ???????????         |                          |               |   |
| ???????????         | 1                        | ?????????     | ???????   |
| ????? ????????????? | 1971                     | ????????????  |   |
|                     |                          | ?????????     | ?????????   |

???????? ??????????: 24369046 - 90766 Fürth – Hardhöhe

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

|                     |                    |                        |                |
|---------------------|--------------------|------------------------|----------------|
| ???????????         | ???????? ????????  | ???????????????????    | VERBRAUCH      |
| ???????????         | ???????????        | ???????????            |                |
| ????? ????????????  | ?????              | ?????????              | 103.30 kWh/m²a |
| ???????????????     | 30.05.2029         | ???????????????        |                |
| ??????????????????? |                    | ???????????????        |                |
| ?????????? ???      |                    | ???????????????        | D              |
| ????? ????????????  | ????????? ???????? | ???????????????????    |                |
|                     | ???????????        | ???????????????        |                |
|                     |                    | ????? ???????????????? | 1971           |
|                     |                    | ?????????? ?? ??       |                |
|                     |                    | ???????????????        |                |
|                     |                    | ?????????????????????  |                |

??????? ???????: 24369046 - 90766 Fürth – Hardhöhe

?? ????????



???????? ??????????: 24369046 - 90766 Fürth – Hardhöhe

?? ?????????



???????? ??????????: 24369046 - 90766 Fürth – Hardhöhe

?? ?????????



??????? ????????: 24369046 - 90766 Fürth – Hardhöhe

?? ????????





???????? ?????????: 24369046 - 90766 Fürth – Hardhöhe

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Jürgen Maringer  
Geschäftsstelleninhaber



Beatrix Zuber  
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)

???????? ?????????: 24369046 - 90766 Fürth – Hardhöhe

?? ?????????

**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)

???????? ??????????: 24369046 - 90766 Fürth – Hardhöhe

???????



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

???????? ??????????: 24369046 - 90766 Fürth – Hardhöhe

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

Hier gelangen Sie zur 360°-Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/fJso> Diese helle und gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia im 2. Obergeschoss (ohne Aufzug) bietet eine kluge Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnambiente. Sie eignet sich ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger, die eine charmante Immobilie suchen. Wohn- und Schlafzimmer überzeugen durch ihre Großzügigkeit und viel Tageslicht. Die Küche kann nach individuellen Vorstellungen gestaltet werden, da aktuell keine Einbauküche vorhanden ist. Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und verfügt über einen Waschmaschinenanschluss. Die sonnige Loggia ist nach Süden ausgerichtet und mit einer Markise ausgestattet. Mit dem Auszug der langjährigen Mieterin wurde die Wohnung frisch gestrichen und ein neuer Boden verlegt. Praktische Extras wie ein Abstellraum in der Wohnung und ein Kellerabteil runden das Angebot ab. Ein gemeinschaftlicher Außenstellplatz unmittelbar am Gebäude bietet zusätzlichen Komfort. Die Wohnung ist aktuell leerstehend und sofort bezugsfrei. Größe WEG: 35 Wohneinheiten monatl. Hausgeld: 150,- €, ab 2025: 153,- € Rücklagen zum 31.12.2023: 48.793,63 € beschlossene Sonderumlage(n): keine

??????? ???????: 24369046 - 90766 Fürth – Hardhöhe

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

- Gemeinschaftlicher Außenstellplatz
- Süd-Loggia
- Markise
- zweifach verglaste Kunststofffenster
- Badewanne
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Durchlauferhitzer in Bad und Küche
  
- Kellerabteil
- Trockenraum im Keller

???????? ??????????: 24369046 - 90766 Fürth – Hardhöhe

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

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage des Fürther Stadtteils Hardhöhe mit einer optimalen Infrastruktur. Eine Bushaltestelle (Pillauer Str. Linie 171) liegt in unmittelbarer Nähe, die U-Bahn-Station Hardhöhe erreichen Sie nach ca. 1 km. Die Autobahn A73 sowie die Südwesttangente sind gut erreichbar und bieten eine super Anbindung in alle Richtungen. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte und Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich fußläufig in der Umgebung.

??????? ????????: 24369046 - 90766 Fürth – Hardhöhe

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.5.2029. Endenergieverbrauch beträgt 103.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

???????? ??????????: 24369046 - 90766 Fürth – Hardhöhe

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

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

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)