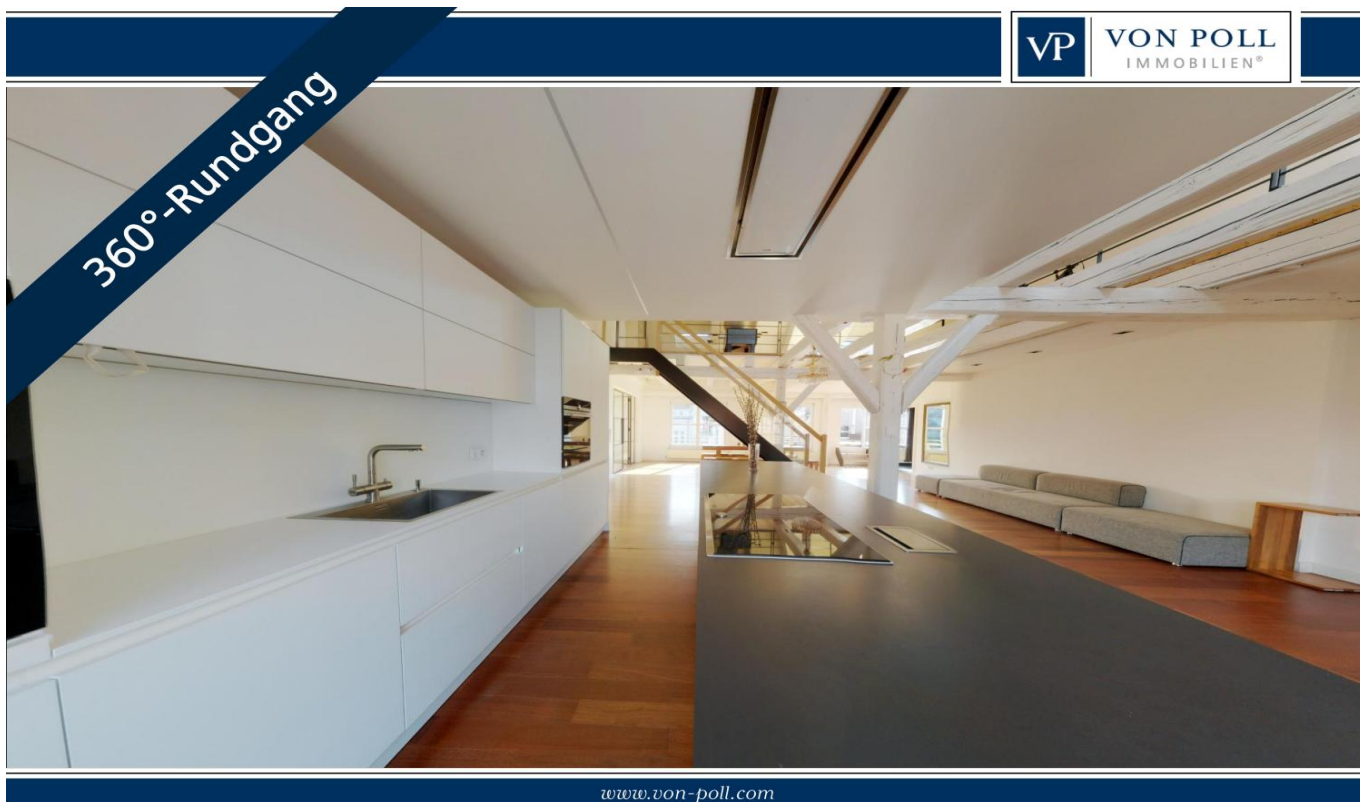


Fürth – Am Stadtpark

# VON POLL | Großes Galerie-Loft mit zwei Balkonen am Stadtpark

VP azonosító: 23369012



VÉTELÁR: 1.168.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 307,63 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 23369012 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23369012 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## Áttekintés

VP azonosító	23369012
Hasznos lakótér	ca. 307,63 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
EMELET	3
Szobák	4
Hálósobák	2
FÜRD?SZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	1921
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	1.168.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2020
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Teljeskör?en felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Erkély

VP azonosító: 23369012 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végső energiafogyasztás	112.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	16.10.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1921

VP azonosító: 23369012 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## Az ingatlan





VP azonosító: 23369012 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

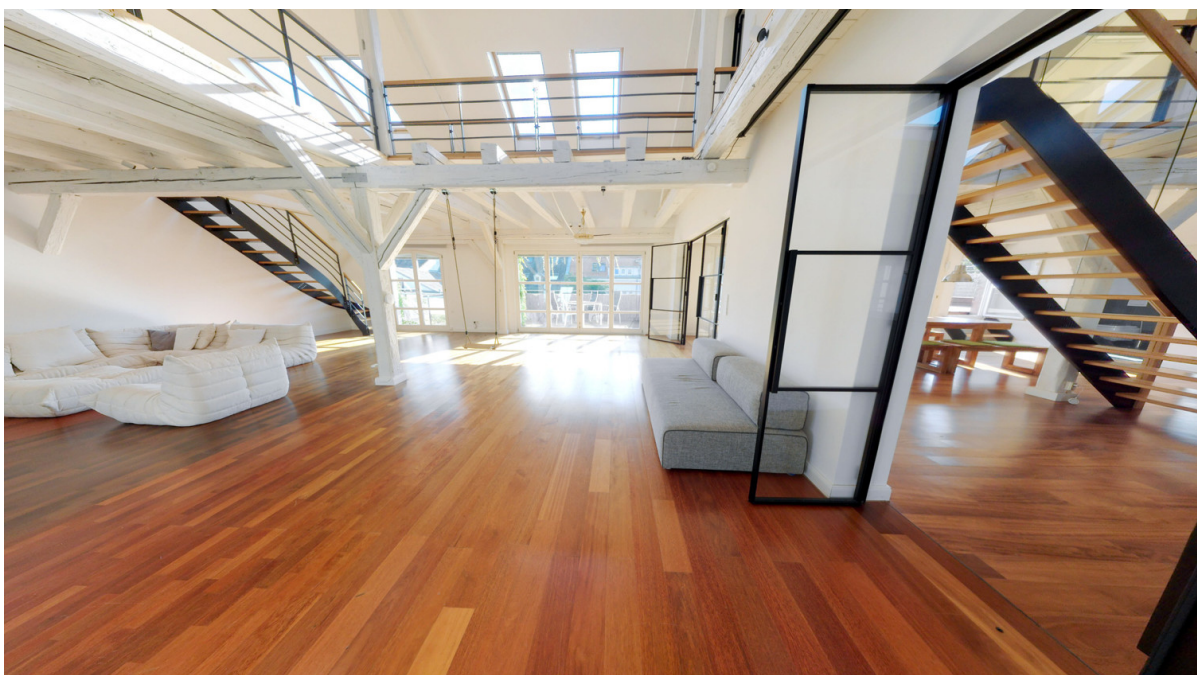
## Az ingatlan





VP azonosító: 23369012 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## Az ingatlan



VP azonosító: 23369012 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## Az ingatlan





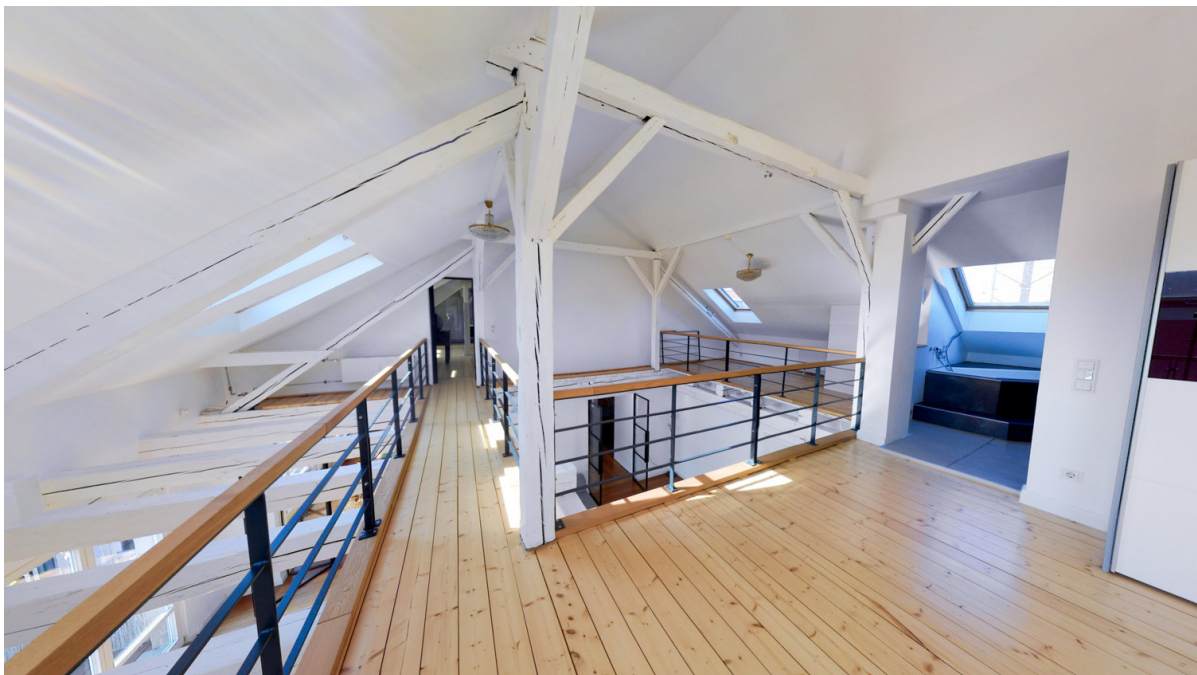
VP azonosító: 23369012 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## Az ingatlan



VP azonosító: 23369012 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

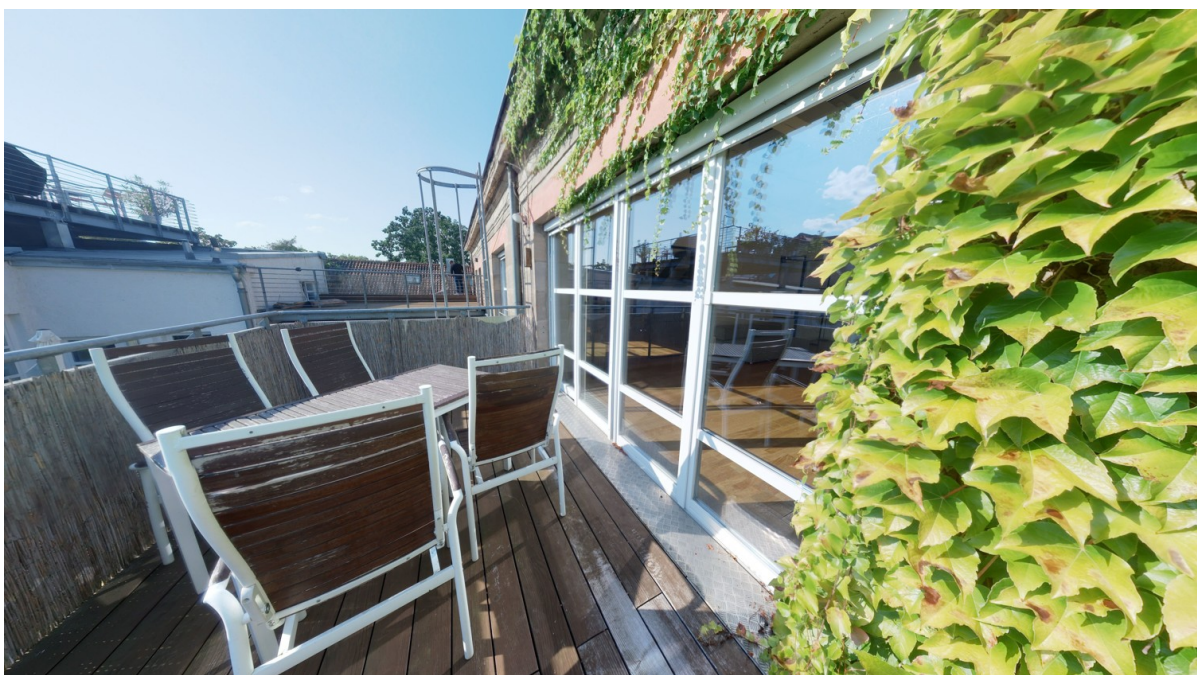
## Az ingatlan





VP azonosító: 23369012 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## Az ingatlan





VP azonosító: 23369012 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

fuerth@von-poll.com

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

VP azonosító: 23369012 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## Az ingatlan




**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)

VP azonosító: 23369012 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## Az els? benyomás

Zur 360°-Tour gelangen Sie über folgenden Link: <https://tour.ogulo.com/kkiJ> Diese einzigartige Loftwohnung verbindet modernen Wohnluxus mit dem historischen Charme einer ehemaligen Spiegelfabrik von 1921. Der offene Grundriss, moderne Details und die beeindruckende Galerie im ausgebauten Spitzboden schaffen ein Zuhause, das begeistert. Zwischen 2020 und 2022 wurde die Wohnung für rund 230.000 € umfassend renoviert bzw. modernisiert und präsentiert sich heute in einem neuwertigen Zustand. Eine Kernsanierung des gesamten Gebäudes erfolgte 1999. Hochwertige Dielen- und Parkettböden, Sprossenfenster und sichtbare Balken sorgen für eine einladende Wohnatmosphäre. Der offene Wohn-, Ess- und Küchenbereich erstreckt sich über großzügige 170 m<sup>2</sup>. Zwei etwa gleich große Zimmer und ein helles, modernes Bad mit Dusche ergänzen die Wohnebene. Die außergewöhnliche Galerie ist über zwei Treppen erreichbar und bietet neben zwei offen gestalteten Bädern viel Platz für verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten. Die Dachterrasse und der Balkon sowie ein Stellplatz im Innenhof vervollständigen dieses exklusive Angebot. Weitere Informationen: - kein Denkmal-/Ensembleschutz - 39 Einheiten - Hausgeld: 782,- € - Rücklagen zum 31.12.2022: > 240.000,- € | Anteil der Wohnung: < 9.700,- € - den Protokollen nach stehen keine Sonderumlagen an



VP azonosító: 23369012 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## Részletes felszereltség

- Dachterrasse
- Balkon
- offene Küche (ca. 2017)
- drei Bäder
- Smart-Home für Heizung, Licht (Smart-Life), Fenster und elektr. Jalousien (IP Homematic)
- Parkett- und Dielenboden
- Fußbodenheizung im unteren Bereich, Heizkörper in Galerie
- Internet: 250 MBit/s Download, 40 MBit/s Upload
- Einbauschränke (Vorraum, Küche, Bad)
- Übernahme/Abkauf des Mobiliars nach Absprache
- Stellplatz (im Preis inbegriffen)

### Renovierungsarbeiten 2021/2022:

- Bad in unterer Etage renoviert, die beiden Bäder auf der Galerie komplett neu
- teilw. Dachflächenfenster - Velux Active, Energiesparfenster, dreifachverglast
- Fensterscheibe in Bad (untere Etage) und Terrassenausgang
- Boden geschliffen
- neue Brüstungen (Galerie)
- Türen
- Treppe Wohnbereich
- Wände neu verputzt und gestrichen
- neuer Herd

**VP azonosító: 23369012 - 90762 Fürth – Am Stadtpark**

## Minden a helyszínr?!

Die Wohnung liegt in unmittelbarer Nähe des beliebten Fürther Stadtparks und damit in einer der exklusivsten Wohngegenden der Stadt Fürth. Die Lage ist ideal, wenn Sie gerne stadtnah wohnen und trotzdem die Natur vor der Haustür schätzen. Genießen Sie den malerischen Stadtpark bei gemütlichen Spaziergängen, im Stadtparkcafé oder nehmen Sie an den zahlreichen kulturellen Veranstaltungen teil. Eine optimale Infrastruktur steht Ihnen zur Verfügung. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie die Fürther Innenstadt und den Hauptbahnhof. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Kindergärten und Schulen befinden sich ebenfalls in fußläufiger Nähe. Nach knapp 2 km erreichen Sie die Autobahn A73, sodass Sie mit dem Auto schnell in alle Richtungen gelangen.

VP azonosító: 23369012 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.10.2028. Endenergieverbrauch beträgt 112.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1921. 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.



VP azonosító: 23369012 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)