

Fürth – Südstadt

# VON POLL | Grün und ruhig in der Stadt: Ein- bis Dreifamilienhaus

**CODICE OGGETTO: 24369025**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 800.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 236 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 550 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24369025 - 90763 Fürth – Südstadt

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24369025 - 90763 Fürth – Südstadt**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24369025
Superficie netta	ca. 236 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	6
Bagni	3
Anno di costruzione	1979
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	800.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Stato dell'immobile	Curato
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24369025 - 90763 Fürth – Südstadt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale pesante	Consumo finale di energia	84.18 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	12.07.2034	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas		



CODICE OGGETTO: 24369025 - 90763 Fürth – Südstadt

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24369025 - 90763 Fürth – Südstadt

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24369025 - 90763 Fürth – Südstadt

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24369025 - 90763 Fürth – Südstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24369025 - 90763 Fürth – Südstadt

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24369025 - 90763 Fürth – Südstadt

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24369025 - 90763 Fürth – Südstadt

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24369025 - 90763 Fürth – Südstadt

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24369025 - 90763 Fürth – Südstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24369025 - 90763 Fürth – Südstadt

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24369025 - 90763 Fürth – Südstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24369025 - 90763 Fürth – Südstadt

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24369025 - 90763 Fürth – Südstadt

## La proprietà



**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)

CODICE OGGETTO: 24369025 - 90763 Fürth – Südstadt

## La proprietà



**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  
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)

CODICE OGGETTO: 24369025 - 90763 Fürth – Südstadt

# Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24369025 - 90763 Fürth – Südstadt**

## Una prima impressione

Dieses einzigartige Haus befindet sich in zentraler Stadtlage, eingebettet in eine grüne und ruhige Umgebung. Das Haus steht auf einem nach Westen geneigten Hanggrundstück, das nicht nur einen herrlichen Ausblick bietet, sondern auch eine besondere architektonische Gestaltung ermöglicht. Die Hanglage sorgt für helle und freundliche Räume auf jeder Etage. Jede der drei Etagen ist eigenständig und verfügt über eine Einbauküche und ein Bad. Somit ist das Haus flexibel als großzügiges Einfamilienhaus, Mehrgenerationenhaus oder zur Vermietung einzelner Einheiten nutzbar. Ein Highlight dieses Anwesens ist der zweistöckige Wintergarten, der sowohl vom Gartengeschoss/Untergeschoss als auch vom Erdgeschoss zugänglich ist. Hier können Sie das ganze Jahr über die Natur genießen, unabhängig von Wetter und Jahreszeit. Bezugsfrei nach Absprache.

**CODICE OGGETTO: 24369025 - 90763 Fürth – Südstadt**

## Dettagli dei servizi

- ruhige und grüne Lage mitten in der Stadt
- flexibel nutzbare Raumaufteilung
- Kachelofen (abgemeldet) im Wohn-/Esszimmer EG
- großer zweistöckiger Wintergarten
- automatisches Öffnen/Schließen der Wintergarten-Dachfenster bei Erreichen einstellbarer Temperatur
- Kamin im Wintergarten
- Balkon innerhalb des Wintergartens mit motorisierter Markise
- Dachbalkon mit Markise
- Rollos an allen Fenstern und Dachflächenfenstern (außer im Treppenhaus und OG Bad)
- umfassende Einbruchsicherung (Türen, Fenster, Dachflächenfenster)
- umfassender Insektenschutz (Türen, Fenster, Dachflächenfenster)
- überwiegend Parkett- und Fliesenböden, Schlafzimmer OG Laminatboden
- eingewachsener Garten
- Verbindung zwischen Vor- und Hauptgarten über Außentreppe
- programmierbare Beregnungsanlage für Vor- und Hauptgarten
- Einzelgarage mit Fenster
- Stellplatz im Vorgarten (kann reaktiviert werden)
- Haus-Außenbeleuchtung
- (Brenn-)Holzschuppen neben Haus
- Fahrradhäuschen aus Aluminium im Vorgarten
- TV-Sat-Anlagen-Anschluss in allen Etagen
- Gasheizung aus 1997



**CODICE OGGETTO: 24369025 - 90763 Fürth – Südstadt**

## Tutto sulla posizione

Das Haus befindet sich in einer Lage, wie die meisten es sich wünschen: sehr zentral und gleichzeitig sehr ruhig und naturverbunden gelegen. Nicht nur der eigene Garten bietet Ihnen eine grüne Oase, Sie haben es zusätzlich nur einige Gehminuten bis an die Rednitz und den Wiesengrund. Gleichzeitig liegt die Schwabacher Straße mit zahlreichen Buslinien nur knapp 200 Meter entfernt. Hier finden Sie eine Vielzahl an Cafés, Restaurants und viele weitere Einrichtungen für den täglichen Bedarf. Der nächste Supermarkt befindet sich in unmittelbarer Nähe. Nach etwa 15 Gehminuten oder 5 Minuten mit dem nahegelegenen Bus erreichen Sie den Fürther Hauptbahnhof. Von hier aus haben Sie eine perfekte Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Mit dem Auto sind Sie ebenfalls optimal angebunden. Der Frankenschnellweg, die Südwesttangente sowie die B8 sind schnell erreicht.

**CODICE OGGETTO: 24369025 - 90763 Fürth – Südstadt**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 84.18 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

**CODICE OGGETTO: 24369025 - 90763 Fürth – Südstadt**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)