

Fürth – Am Stadtpark

# VON POLL | PROVISIONSFREI | Ruhiges Wohnen in Fürth am Stadtpark: 2-Zimmer-Wohnung mit Garten und Tiefgarage

Número da propriedade: 24369020

360°-Rundgang



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

PREÇO DE COMPRA: 200.000 EUR • ÁREA: ca. 48,71 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 24369020 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24369020 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## Numa vista geral

Número da propriedade	24369020
Área	ca. 48,71 m <sup>2</sup>
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Quartos	2
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	1993
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo

Preço de compra	200.000 EUR
Apartamento	
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 24369020 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	106.60 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	25.09.2028	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 24369020 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## O imóvel





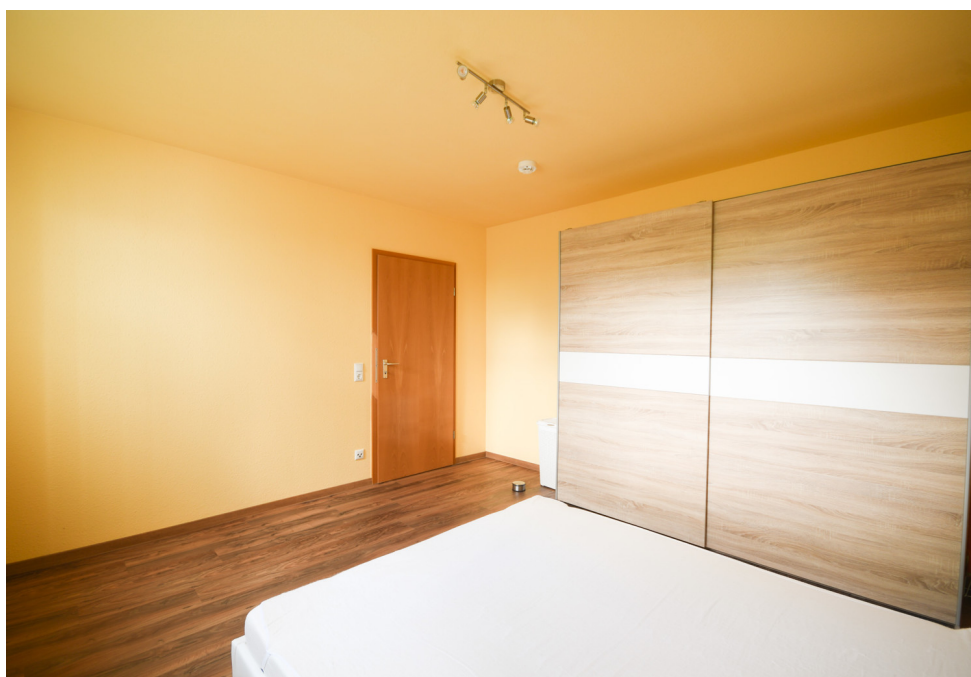
Número da propriedade: 24369020 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## O imóvel



Número da propriedade: 24369020 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## O imóvel





Número da propriedade: 24369020 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## O imóvel





Número da propriedade: 24369020 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## O imóvel



**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)

Número da propriedade: 24369020 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Jürgen Maringer - Geschäftstelleninhaber  
Aylin Tutic - 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)

Número da propriedade: 24369020 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24369020 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## Uma primeira impressão

PROVISIONSFREI Hier gelangen Sie zur 360°-Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/mxFZ> Sofort bezugsfreie bzw. vermietbare und möblierte 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Tiefgarage am Stadtpark! Sie suchen eine schöne 2-Zimmer-Eigentumswohnung zur Kapitalanlage oder zum Selbstbezug? Dann sollten Sie sich diese Immobilie einmal genauer anschauen. Die Wohnung weist keinen Renovierungsstau auf und präsentiert sich in einem sehr guten Erscheinungsbild. Zur Aufteilung: Über einen zentralen Flur erreichen Sie das Schlafzimmer, das Badezimmer, die Küche und das Wohnzimmer. Mittelpunkt der Wohnung ist das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Zugang zur offenen Küche und zur Terrasse. Des Weiteren gehört ein Kellerabteil, sowie ein Tiefgaragenstellplatz zur Wohnung. Das Mehrfamilienhaus besteht aus 27 und die WEG aus 211 Wohneinheiten. Das monatliche Hausgeld inkl. Heizkosten und Rücklagen beträgt derzeit 212,- €. Die Rücklagenbildung ist über das Hausgeld abgedeckt und belaufen sich zur Zeit auf ca. 2.500 € für diese Wohnung. Für eine ausführlichere Immobilienberatung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



Número da propriedade: 24369020 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## Detalhes do equipamento

- ° Großzügige und praktische Grundrissgestaltung
- ° Neuwertige Einbauküche inklusive
- ° Tiefgaragenstellplatz inklusive
- ° Eigene Terrasse mit Garten
- ° Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- ° Internetgeschwindigkeit: Download bis zu 250 Mbit

Número da propriedade: 24369020 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## Tudo sobre a localização

Die Wohnung befindet Sie sich dank der nahe gelegenen Pegnitz in einer ruhigen und grünen Lage, die zum spazieren gehen und erholen einlädt. Die hervorragende Infrastruktur bietet Ihnen eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die nächste Bushaltestelle ist nur knapp 200 Meter entfernt. Auch die U-Bahn erreichen Sie in 500 Metern. Zur nächsten Autobahnauffahrt sind es ca. 700 Meter, dann befinden Sie sich auf dem Frankenschnellweg. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen. Weiter befinden sich ein Medizinisches Versorgungszentrum und einige Restaurants in der Nähe.

Número da propriedade: 24369020 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.9.2028. Endenergieverbrauch beträgt 106.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. 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.

Número da propriedade: 24369020 - 90762 Fürth – Am Stadtpark

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)