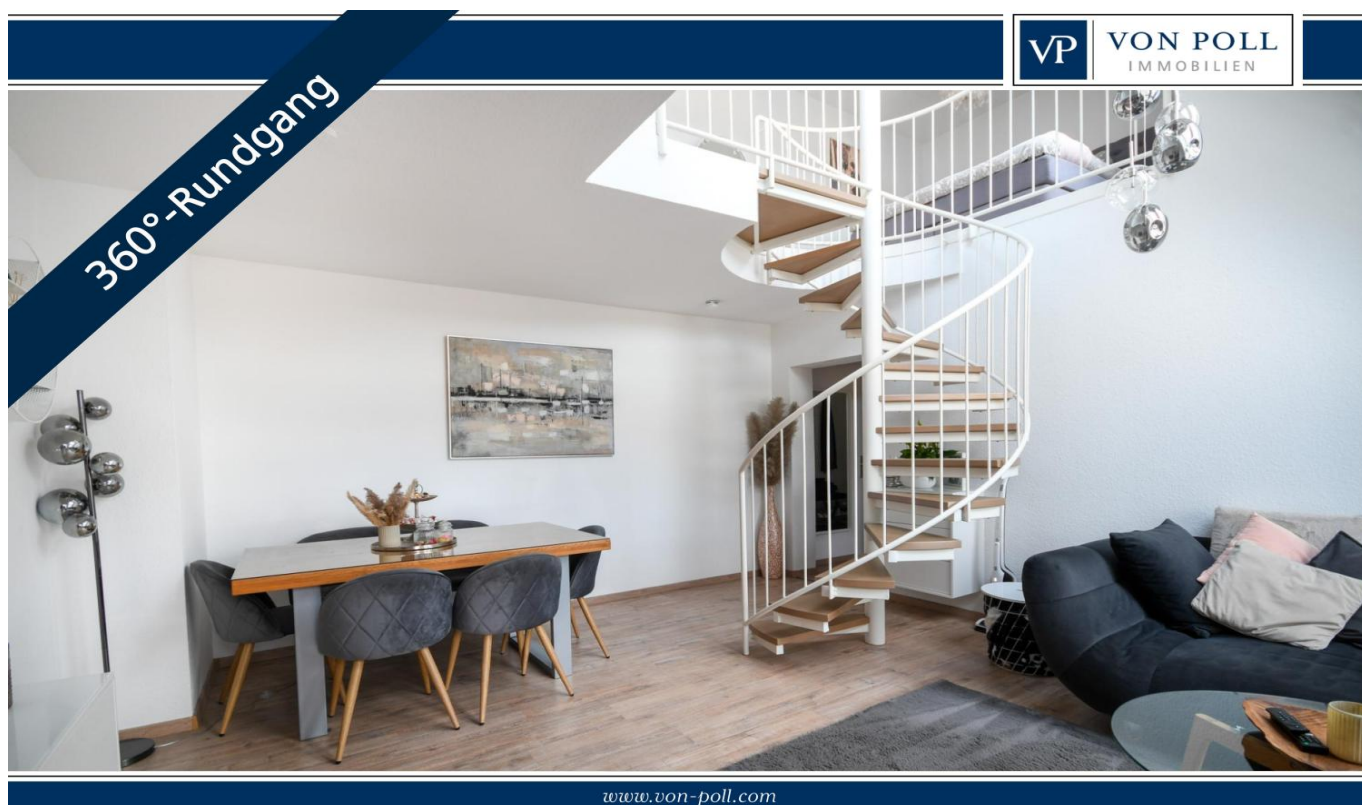


Fürth – Südstadt

# VON POLL | Stilvolle Maisonette-Wohnung mit Einbauküche und TG-Stellplatz

Número da propriedade: 24369043



PREÇO DE COMPRA: 259.000 EUR • ÁREA: ca. 62,32 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 24369043 - 90763 Fürth – Südstadt

- 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: 24369043 - 90763 Fürth – Südstadt

## Numa vista geral

Número da propriedade	24369043	Preço de compra	259.000 EUR
Área	ca. 62,32 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piso	5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Móveis	Cozinha embutida
Quartos	2		
Casas de banho	1		
Ano de construção	1995		

Número da propriedade: 24369043 - 90763 Fürth – Südstadt

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	91.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	21.02.2028	Classificação energética	C
Aquecimento	Aquecimento urbano	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1995

Número da propriedade: 24369043 - 90763 Fürth – Südstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 24369043 - 90763 Fürth – Südstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 24369043 - 90763 Fürth – Südstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 24369043 - 90763 Fürth – Südstadt

## O imóvel





Número da propriedade: 24369043 - 90763 Fürth – Südstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 24369043 - 90763 Fürth – Südstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 24369043 - 90763 Fürth – Südstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 24369043 - 90763 Fürth – Südstadt

## O imóvel

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)





**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)

Número da propriedade: 24369043 - 90763 Fürth – Südstadt

## O imóvel



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

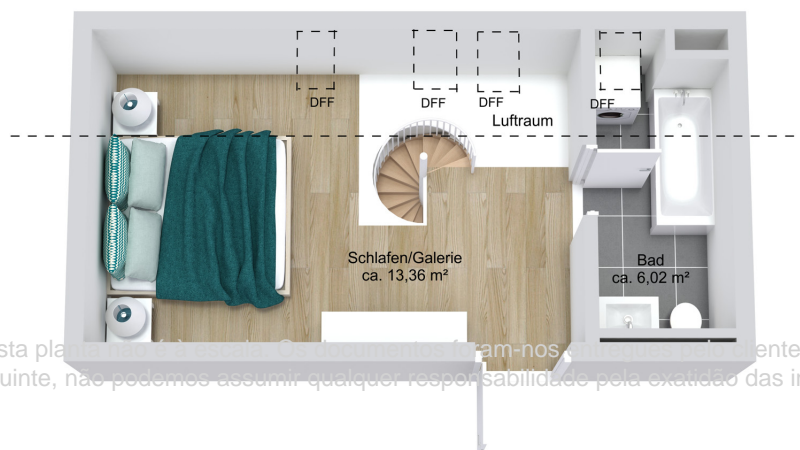
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

Número da propriedade: 24369043 - 90763 Fürth – Südstadt

## Plantas dos pisos



Esta planta foi elaborada com base em informações fornecidas pelo proprietário. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24369043 - 90763 Fürth – Südstadt

## Uma primeira impressão

Hier gelangen Sie zur 360°-Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/yq6k> Diese stilvolle Maisonette-Wohnung besticht durch modernes Design, eine durchdachte Raumaufteilung und viel Licht. Sie erstreckt sich über die beiden obersten Etagen - Aufzug vorhanden - einer größeren Wohnanlage und eignet sich perfekt für Singles, Paare oder als Kapitalanlage. Im unteren Bereich der Wohnung erwarten Sie ein einladender Eingangsbereich, ein großzügiges Wohn-/Esszimmer mit vielen Fensterflächen, ein flexibel nutzbares (Arbeits- oder Ankleide-)Zimmer sowie eine separate Küche mit moderner Einbauküche (ohne Kühlschrank). Die Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten, und weiteres Mobiliar kann nach Absprache und gegen Ablöse übernommen werden. Auf der Galerie-Ebene befindet sich der gemütliche Schlafbereich, der sich durch seinen besonderen Charme auszeichnet. Ebenfalls auf dieser Etage liegt das moderne Tageslichtbad, ausgestattet mit einer Badewanne und einem Waschmaschinenanschluss. Zur Wohnung gehört ein Duplex-Stellplatz (oben) in der Tiefgarage, der im Preis enthalten ist. Die Wohnung ist nicht vermietet und kann nach Absprache relativ zeitnah bezogen werden. Die Eigentümergemeinschaft sorgt für die regelmäßige Instandhaltung des Hauses und verfügt über hohe Rücklagen, was langfristige finanzielle Sicherheit bietet. Einziehen und wohlfühlen – überzeugen Sie sich selbst von dieser besonderen Maisonette-Wohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Weitere Informationen: - Größe der WEG: 915 Einheiten - aktuelles Hausgeld: 326, davon umlagefähig: ca. 220,- € - Rücklagenstand zum 31.12.2023: 1.000.729,62 € - beschlossene Sonderumlagen: keine

Número da propriedade: 24369043 - 90763 Fürth – Südstadt

## Detalhes do equipamento

- dreifachverglaste Dachflächenfenster mit Innen- und Außenbeschattung (Wärmedämmung + Verdunkelung)
- Tageslichtbad mit Wanne und Waschmaschinenanschluss
- Einbauküche (ohne Kühlschrank)
- weiteres Mobiliar kann nach Absprache und gegen Ablöse übernommen werden
- Laminat im Wohnbereich, Vinyl im Bad
- zusätzliche Eingangstür in der oberen Etage (Fluchtweg)
- Aufzug
- Tiefgaragenstellplatz (Duplex-Parker oben), neue Schalter, Bleche, Rolltor (2024)
- Kellerabteil
- Garten- und Hofmitbenutzung

### Renovierungen:

- Tiefgarage: Schalter, Bleche, Rolltor 2024; Sanierung der Duplex-Parker 2022
- Brand- u. Rauchschutztüren 2023
- Dachflächenfenster 2022
- Bodenbelag Wohnbereich u. Küche 2020
- Überarbeitung des Bads 2020



Número da propriedade: 24369043 - 90763 Fürth – Südstadt

## Tudo sobre a localização

Dieses neuerbaute Mehrfamilienhaus befindet sich in einer äußerst zentralen und dennoch relativ ruhigen Wohngegend im Süden von Fürth. Die Südstadt zeichnet sich durch ihre Lebendigkeit und Vielfalt aus und bietet eine attraktive Wohnumgebung mit hervorragender Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Autobahn A73. Alles, was Sie für den täglichen Bedarf und darüber hinaus benötigen, finden Sie in unmittelbarer Nachbarschaft – ob Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Einkaufsmöglichkeiten (etwa 50 Meter entfernt) oder Restaurants. Die U-Bahn-Station "Jakobinenstraße" sowie den Fürther Hauptbahnhof erreichen Sie bequem in fünf bis zehn Minuten zu Fuß. Eine Bushaltestelle befindet sich ebenfalls nur wenige Meter vom Haus entfernt. Für Autofahrer ist die Anbindung an die Südwesttangente und den Frankenschnellweg ideal, sodass auch weitere Ziele schnell erreichbar sind.

Número da propriedade: 24369043 - 90763 Fürth – Südstadt

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.2.2028. Endenergieverbrauch beträgt 91.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. 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.

Número da propriedade: 24369043 - 90763 Fürth – Südstadt

## 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)