Fürth – Südstadt

# Wow-Faktor garantiert: Galerie & Balkon perfekt kombiniert

*Objektnummer: 26021007*




KAUFPREIS: 440.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26021007 - 90763 Fürth – Südstadt


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26021007 - 90763 Fürth – Südstadt

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26021007 |
| Wohnfläche | ca. 115 m² |
| Etage | 4 |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1888 |
| Stellplatz | 1 x Freiplatz, 11000 EUR (Verkauf) |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 440.000 EUR |
| Wohnungstyp | Maisonette |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2005 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Gäste-WC, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 26021007 - 90763 Fürth – Südstadt

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Fernwärme | Energieausweis | laut Gesetz nicht erforderlich |
| Befeuerung | Fernwärme | | |

Objektnummer: 26021007 - 90763 Fürth – Südstadt

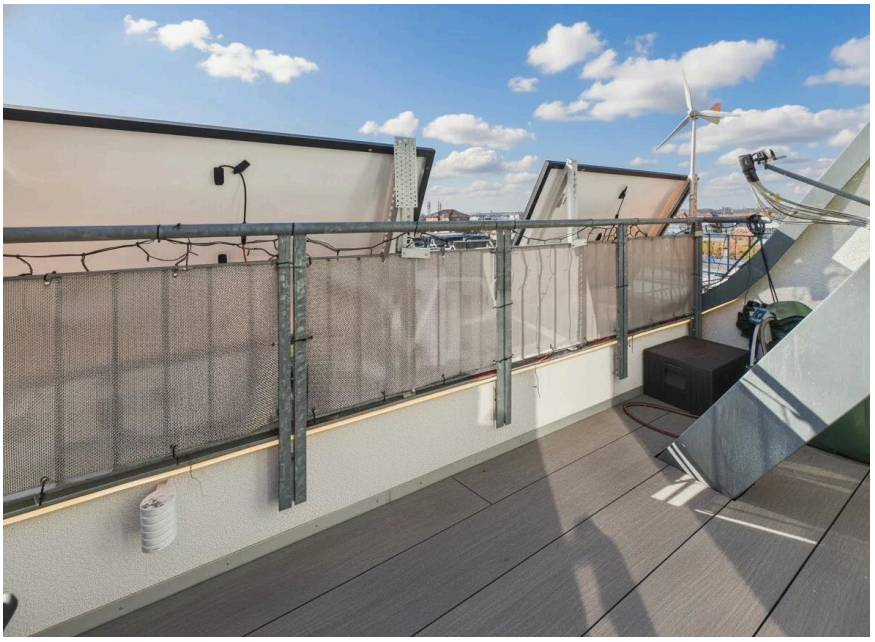
# Die Immobilie





Objektnummer: 26021007 - 90763 Fürth – Südstadt

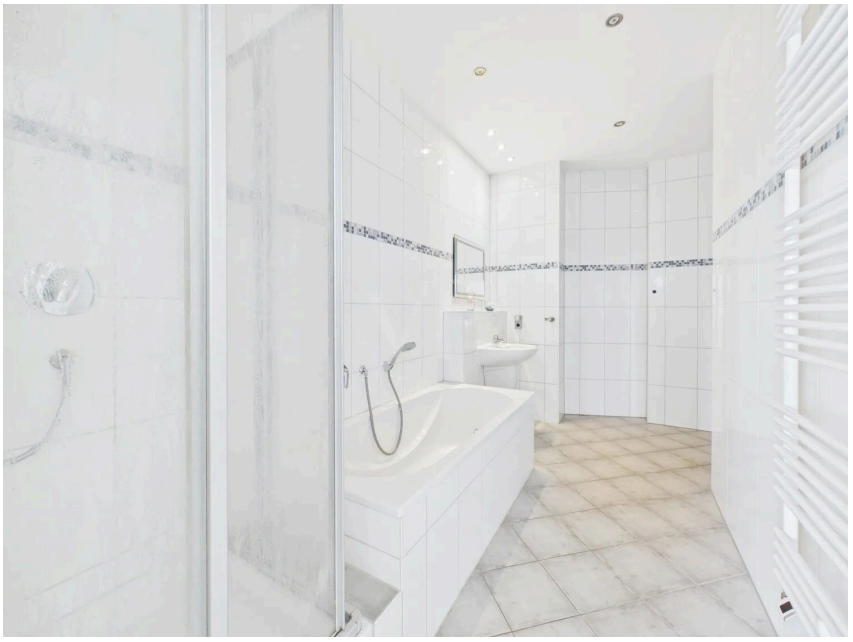
# Die Immobilie





Objektnummer: 26021007 - 90763 Fürth – Südstadt

# Die Immobilie

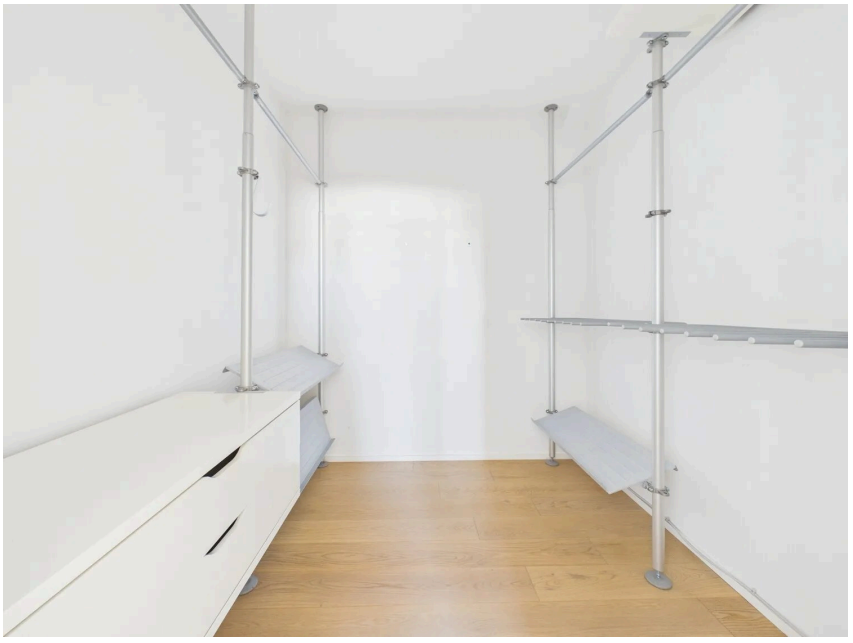




Objektnummer: 26021007 - 90763 Fürth – Südstadt

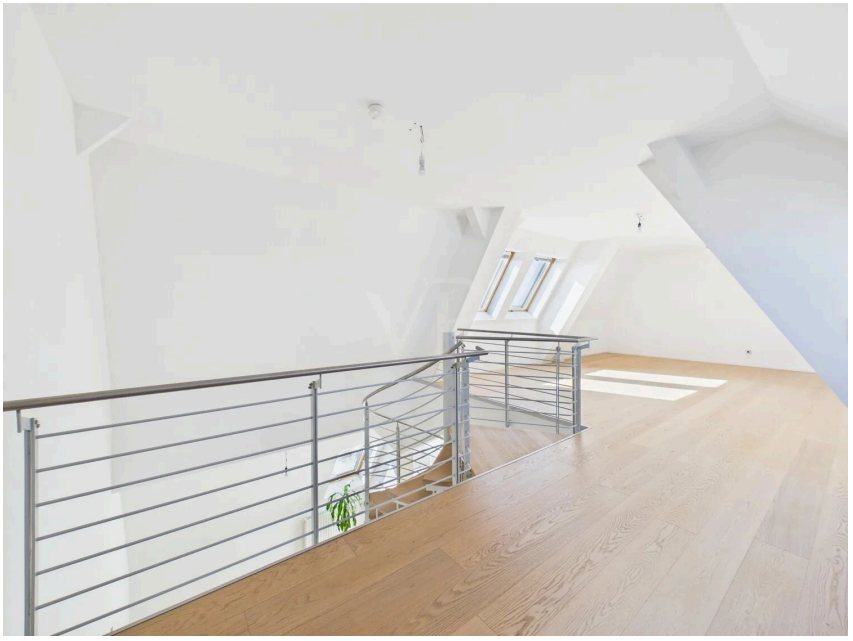
# Die Immobilie

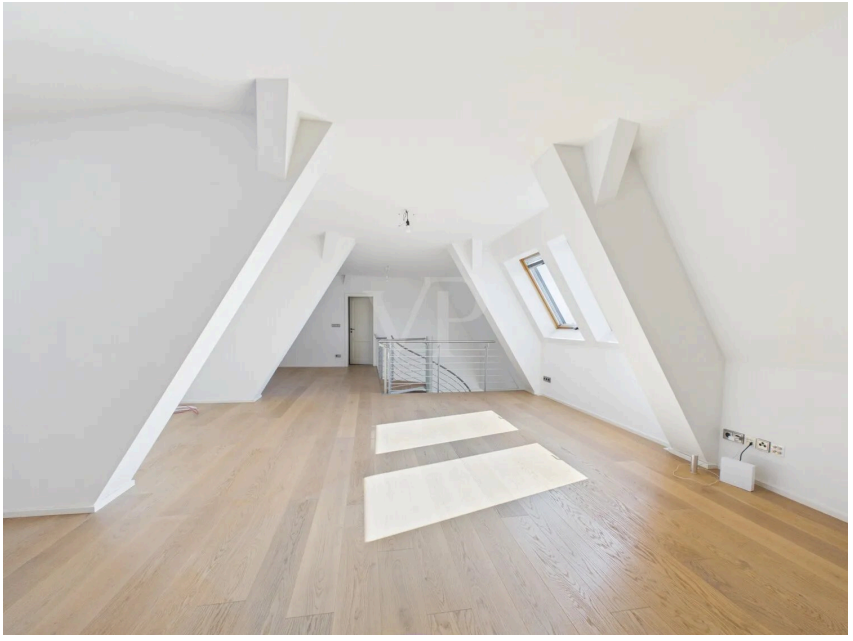




Objektnummer: 26021007 - 90763 Fürth – Südstadt

# Die Immobilie





Objektnummer: 26021007 - 90763 Fürth – Südstadt

# Die Immobilie





Objektnummer: 26021007 - 90763 Fürth – Südstadt

# Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN



Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 0911 - 74 89 99 50**

Partner-Shop Nürnberg | Tetzelgasse 15 | 90403 Nürnberg
nuernberg@von-poll.com | *www.von-poll.com/nuernberg*

VON POLL IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung – *exklusiv*, professionell und kostenfrei.**

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie. Geben Sie einfach die Eckdaten Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine kostenfreieMarktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.
T: 0911 - 748 999 50
nuernberg@von-poll.com

*www.von-poll.com/nuernberg*



Objektnummer: 26021007 - 90763 Fürth – Südstadt

# Die Immobilie



Objektnummer: 26021007 - 90763 Fürth – Südstadt

# Ein erster Eindruck

Diese großzügige Maisonettewohnung befindet sich in einem Gebäude mit Ursprung aus dem Jahr 1888, das im Zuge einer umfassenden Renovierung im Jahr 2005 auf einen modernen Wohnstandard gebracht wurde. Auf ca. 115 m² Wohnfläche erstreckt sich die Einheit über zwei Ebenen und bietet ein durchdachtes Raumkonzept mit viel Licht und einem offenen Wohngefühl.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und überzeugt durch seine Offenheit sowie die angenehme Helligkeit. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre. Die integrierte Einbauküche fügt sich harmonisch in den Raum ein, bietet ausreichend Platz zum Kochen und Verweilen und verbleibt in der Wohnung.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der zum Entspannen einlädt und zusätzlichen Freiraum im Alltag bietet.

Auf dieser Ebene befinden sich zudem ein gut geschnittenes Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lässt. Das modern ausgestattete Badezimmer überzeugt durch eine zeitlose Gestaltung und verfügt über eine Badewanne sowie eine separate Dusche. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC sowie einen praktischen Ankleide- bzw. Kleiderschrankbereich.

Über eine stilvolle Wendeltreppe gelangen Sie auf die obere Ebene der Wohnung, die als offene Galerie gestaltet ist. Dieser Bereich verleiht der Wohnung ihren besonderen Charakter und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten ob als Homeoffice, Rückzugsort oder zusätzlicher Wohnbereich. Diese Ebene bietet zusätzlich einen praktischen Abstellraum von rund 9 m², der nicht in die Wohnfläche einfließt. Im Erdgeschoss befindet sich zusätzlich ein Kellerabteil mit ca. 15 m² Nutzfläche.

Ein Personenaufzug im Gebäude sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Im Kaufpreis inbegriffen sind die Balkon-Photovoltaikanlage (PV-Anlage) sowie die vorhandene Smart-Home-Ausstattung.

Abgerundet wird das Angebot durch einen Außenstellplatz.

Objektnummer: 26021007 - 90763 Fürth – Südstadt

# Ausstattung und Details

- Baujahr 1888, umfassend renoviert 2005
- Ca. 115 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen
- Großzügiger Wohn- und Essbereich als zentraler Mittelpunkt
- Integrierte Einbauküche mit ausreichend Platz
- Direkter Zugang vom Wohnbereich zum Balkon
- Ein Schlafzimmer sowie ein weiteres flexibel nutzbares Zimmer (Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer)
- Modernes Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche
- Zusätzliches Gäste-WC
- Ankleide- bzw. Kleiderschrankbereich vorhanden
- Obere Ebene als offene Galerie mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten (z. B. Homeoffice)
- Praktischer Abstellraum auf der Galerieebene
- Personenaufzug im Gebäude
- Außenstellplatz zzgl. 11.000 Euro

Objektnummer: 26021007 - 90763 Fürth – Südstadt

# Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in der beliebten Südstadt von Fürth und überzeugt durch eine ruhige, zugleich gut angebundene Wohnlage. Das Umfeld ist geprägt von einer angenehmen Nachbarschaft, gewachsener Infrastruktur und eignet sich ideal für Paare und Familien.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: In fußläufiger Entfernung befinden sich mehrere Bushaltestellen, die eine schnelle Verbindung zu den U-Bahn-Stationen der Linie U1 ermöglichen. Von dort aus erreichen Sie sowohl die Fürther Innenstadt als auch Nürnberg in kurzer Zeit. Auch der Fürther Hauptbahnhof ist gut erreichbar und bietet Anschluss an Regional- und S-Bahn-Verbindungen in der gesamten Metropolregion.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine ausgewogene Mischung aus Wohnqualität und Alltagstauglichkeit aus: Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien sowie Schulen und Kindergärten sind gut erreichbar und erleichtern den täglichen Ablauf – besonders für Familien. Gleichzeitig sorgen nahegelegene Grünflächen und ruhige Wohnstraßen für ein entspanntes Wohngefühl und bieten Raum für Erholung und Freizeit.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und sehr solider Verkehrsanbindung – ideal für alle, die ein komfortables Zuhause in angenehmer Umgebung suchen.

Objektnummer: 26021007 - 90763 Fürth – Südstadt

# Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26021007 - 90763 Fürth – Südstadt

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tizian Grimm

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg
Tel.: +49 911 – 74 89 99 50
E-Mail: nuernberg@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com