Fürth

VON POLL | Historischer Charme trifft Wiesengrundblick!

Objektnummer: 26369010



KAUFPREIS: 550.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 149 m² • ZIMMER: 5

Objektnummer: 26369010 - 90762 Fürth

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

Objektnummer: 26369010 - 90762 Fürth

Auf einen Blick

Objektnummer	26369010
Wohnfläche	ca. 149 m²
Etage	3
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1925

Kaufpreis	550.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2003
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26369010 - 90762 Fürth

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 26369010 - 90762 Fürth

Die Immobilie





Objektnummer: 26369010 - 90762 Fürth

Die Immobilie





Objektnummer: 26369010 - 90762 Fürth

Die Immobilie

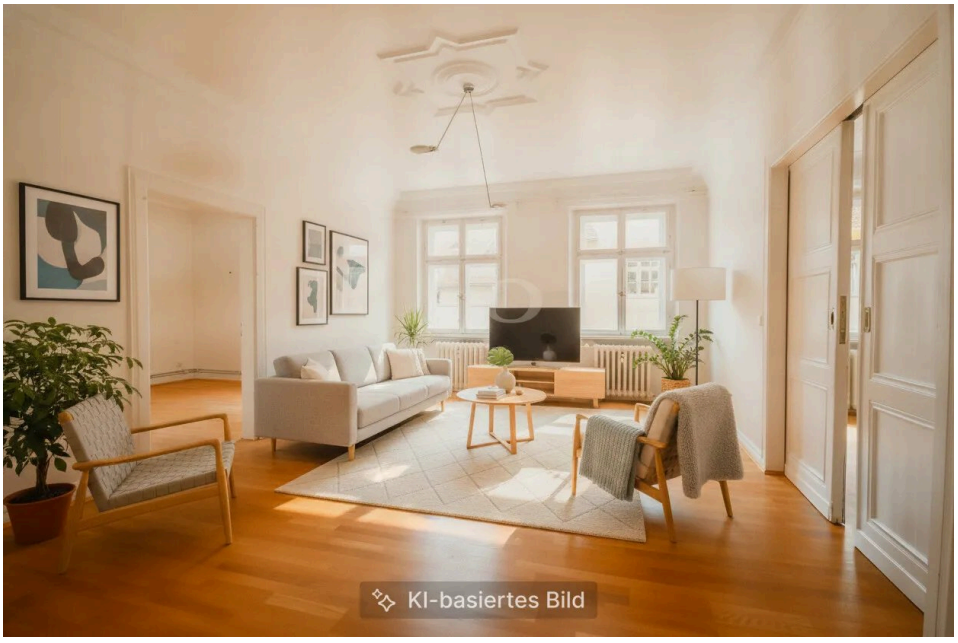




Objektnummer: 26369010 - 90762 Fürth

Die Immobilie

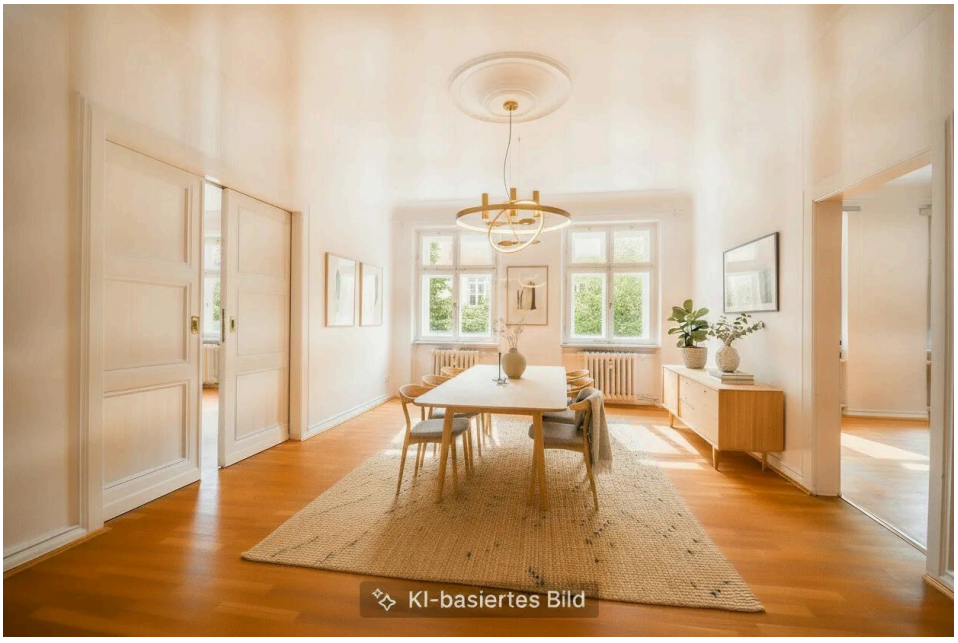




Objektnummer: 26369010 - 90762 Fürth

Die Immobilie

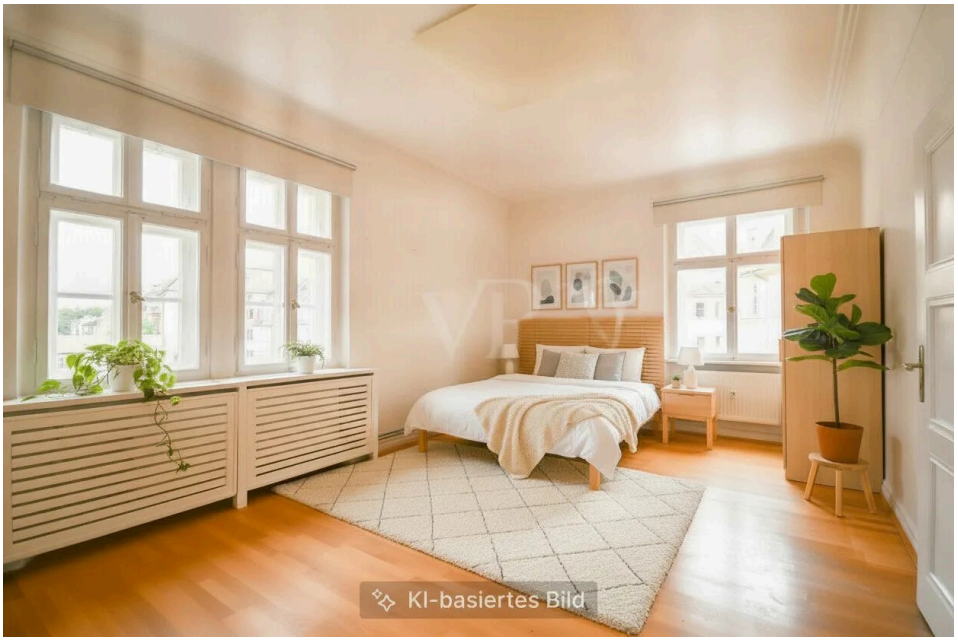




Objektnummer: 26369010 - 90762 Fürth

Die Immobilie

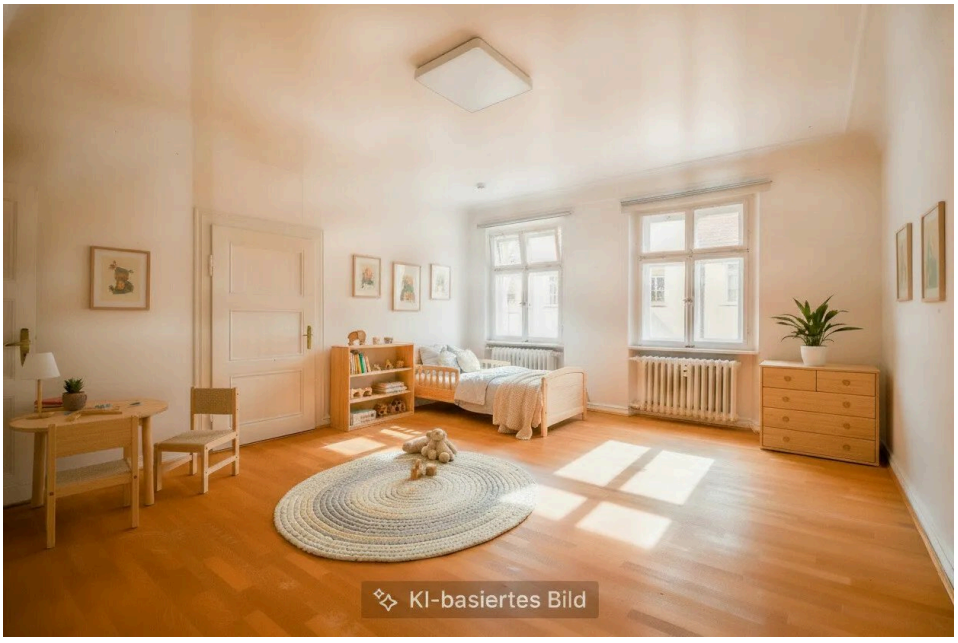




Objektnummer: 26369010 - 90762 Fürth

Die Immobilie





Objektnummer: 26369010 - 90762 Fürth

Die Immobilie

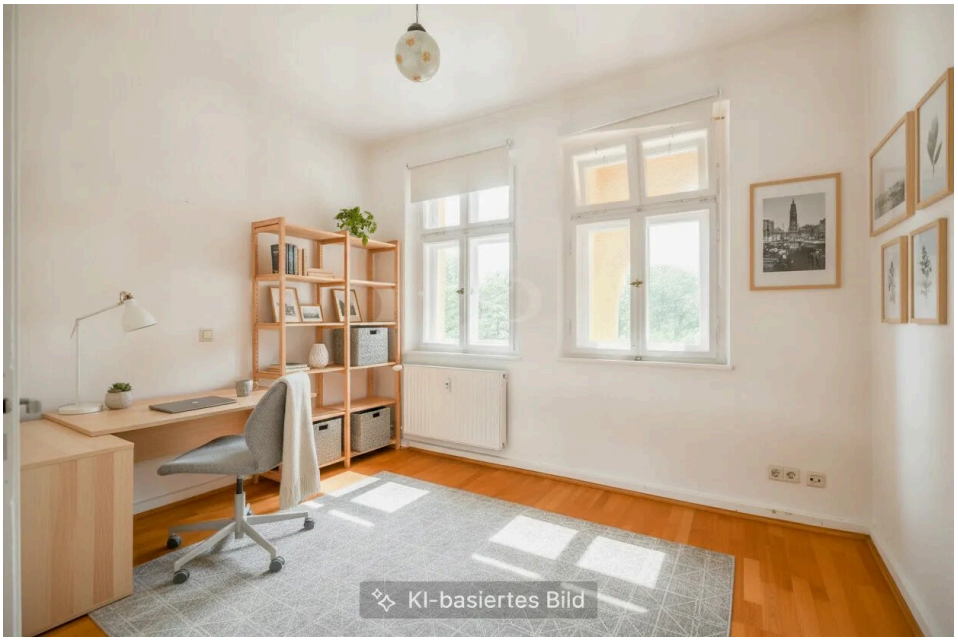




Objektnummer: 26369010 - 90762 Fürth

Die Immobilie

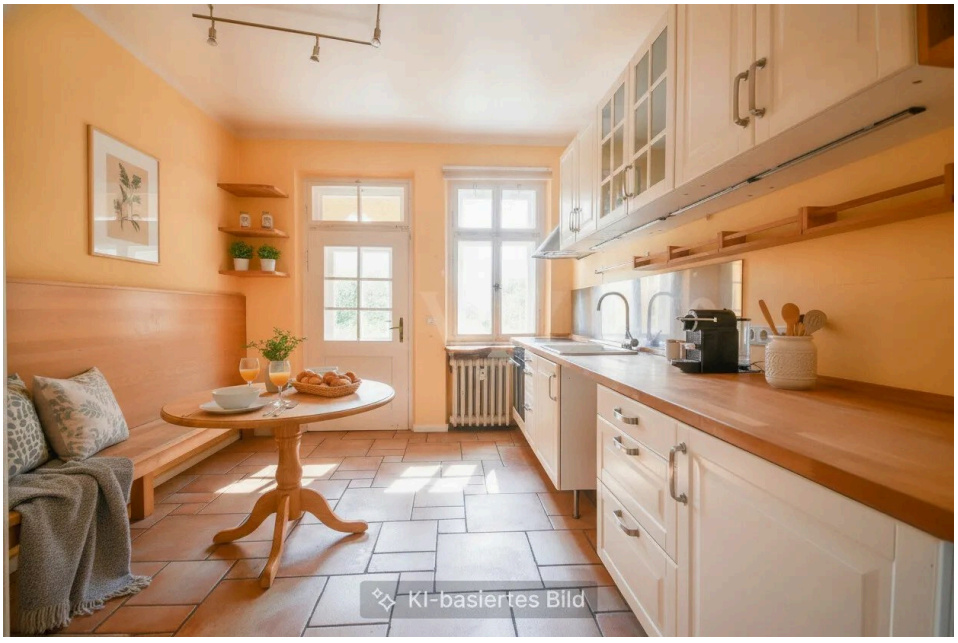




Objektnummer: 26369010 - 90762 Fürth

Die Immobilie

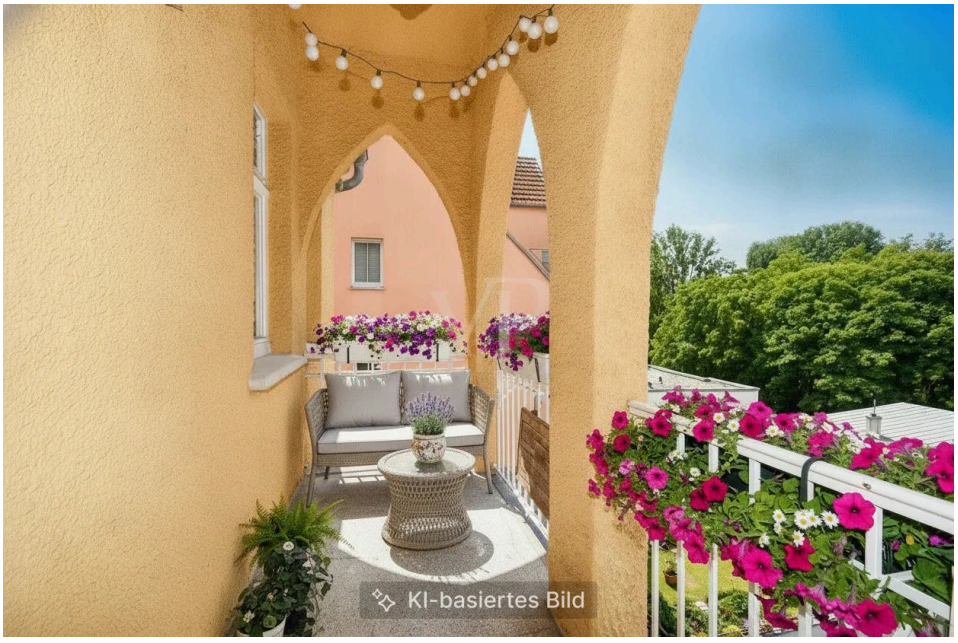




Objektnummer: 26369010 - 90762 Fürth

Die Immobilie





Objektnummer: 26369010 - 90762 Fürth

Die Immobilie





Objektnummer: 26369010 - 90762 Fürth

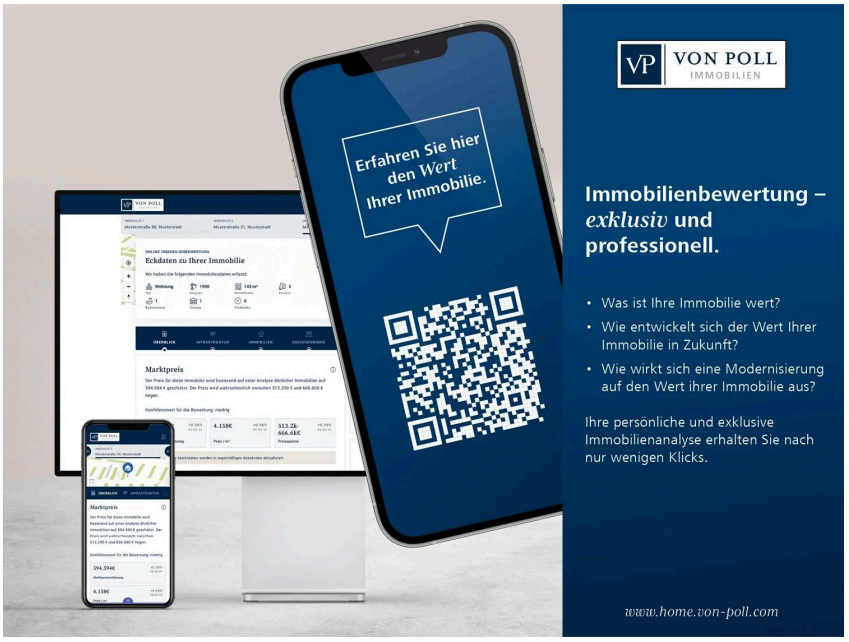
Die Immobilie





Objektnummer: 26369010 - 90762 Fürth

Die Immobilie



Objektnummer: 26369010 - 90762 Fürth

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26369010 - 90762 Fürth

Ein erster Eindruck

Hier geht es zur 360° Tour: https://von-poll.com/tour/fuerth/H2Yb

Diese außergewöhnliche Etagenwohnung befindet sich im 3. Obergeschoss in einem architektonisch eindrucksvollen und denkmalgeschützten Gebäude aus dem Jahr 1925. Der freistehende Bau mit seinem markanten Sandsteingeschoss, den stilvollen Fassadendetails und seiner expressionistischen Formensprache vermittelt bereits von außen eine besondere Wertigkeit und Ausstrahlung.

Schon das Treppenhaus mit historischer Wand- und Deckenmalerei lässt erkennen, dass es sich hier um eine Immobilie mit Geschichte und unverwechselbarem Flair handelt. In der Wohnung selbst setzt sich dieses besondere Ambiente eindrucksvoll fort. Hohe Decken, klassische Stuckelemente, restaurierte Holztüren, eine elegante Holzschiebetüre sowie charakteristische doppelflügelige Kastenfenster mit Sprossen verleihen den Räumen eine stilvolle und außergewöhnliche Wohnatmosphäre.

Auf ca. 149 m² Wohnfläche bietet die Wohnung mit fünf Zimmern und zwei Bädern ein großzügiges Raumangebot für anspruchsvolle Wohnkonzepte. Ein echtes Highlight ist der Balkon mit unverbaubarem Blick in den Wiesengrund. Diese direkte Lage am Grünen verleiht der Immobilie eine außergewöhnliche Wohnqualität und macht sie zu einer seltenen Gelegenheit für Liebhaber besonderer Altbauwohnungen.

Das Anwesen wurde im Jahr 2002 umfassend saniert und nach WEG aufgeteilt. In diesem Zuge wurden unter anderem Holztüren und Bodenbeläge restauriert, die Ziegeldeckung erneuert sowie das Dachgeschoss zu zwei Wohneinheiten ausgebaut. Ein großzügiger Kellerraum und ein Doppelparker in der Tiefgarage des Nachbarhauses runden das Angebot ab.

Auch wirtschaftlich präsentiert sich die Wohnung solide. Der Rücklagenstand der gesamten WEG belief sich zum 31.12.2025 auf 41.500,00 €, der auf die Wohnung entfallende Anteil beträgt 3.780,00 €.

Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei und bietet damit die Möglichkeit, zeitnah einzuziehen oder die Räumlichkeiten nach eigenen Vorstellungen weiterzugestalten.

Objektnummer: 26369010 - 90762 Fürth

Ausstattung und Details

- Treppenhaus mit historischer Wand- und Deckenmalerei
- hohe Zimmerdecken
- klassische Stuckelemente
- restaurierte Holztüren
- elegante Holzschiebetüre
- doppelflügelige Kastenfenster aus Holz mit Sprossen
- Balkon mit unverbaubarem Blick in den Wiesengrund
- großzügiger Kellerraum
- Doppelparker in der Tiefgarage des Nachbarhauses
- Einbauküche vorhanden und auf Wunsch übernehmbar
- Accio-Leuchten im Wohnzimmer auf Wunsch übernehmbar

Objektnummer: 26369010 - 90762 Fürth

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Lage unweit der Fürther Innenstadt und verbindet urbanes Wohnen mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert. Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zum Wiesengrund, der mit seinen weitläufigen Grünflächen vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und entspannte Stunden im Freien bietet. Fürth selbst zeichnet sich durch viel Grün in Zentrumsnähe sowie eine hohe Lebensqualität aus.

Gleichzeitig profitieren Sie von einer sehr guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote, Ärzte sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Zeit erreichbar. Auch die Fürther Innenstadt mit ihrem vielfältigen Angebot befindet sich nur wenige Minuten entfernt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. In Fürth sorgen die U1, zahlreiche Buslinien sowie die S-Bahn für eine gute Erreichbarkeit innerhalb der Stadt und in Richtung Nürnberg. Auch das regionale und überregionale Straßennetz ist schnell erreichbar, was den Standort zusätzlich attraktiv macht.

Objektnummer: 26369010 - 90762 Fürth

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: 26369010 - 90762 Fürth

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

Gustavstraße 35, 90762 Fürth
Tel.: +49 911 - 97 90 188 0
E-Mail: fuerth@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com