Fürth

VON POLL | Lichtdurchflutetes Wohnen mit Blick zur Alten Veste

Objektnummer: 26369026



KAUFPREIS: 250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 82.2 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26369026 - 90768 Fürth

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

Objektnummer: 26369026 - 90768 Fürth

Auf einen Blick

Objektnummer	26369026
Wohnfläche	ca. 82.2 m²
Etage	4
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1974
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	250.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26369026 - 90768 Fürth

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	02.06.2036
Befeuerung	Fernwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	131.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	2025

Objektnummer: 26369026 - 90768 Fürth

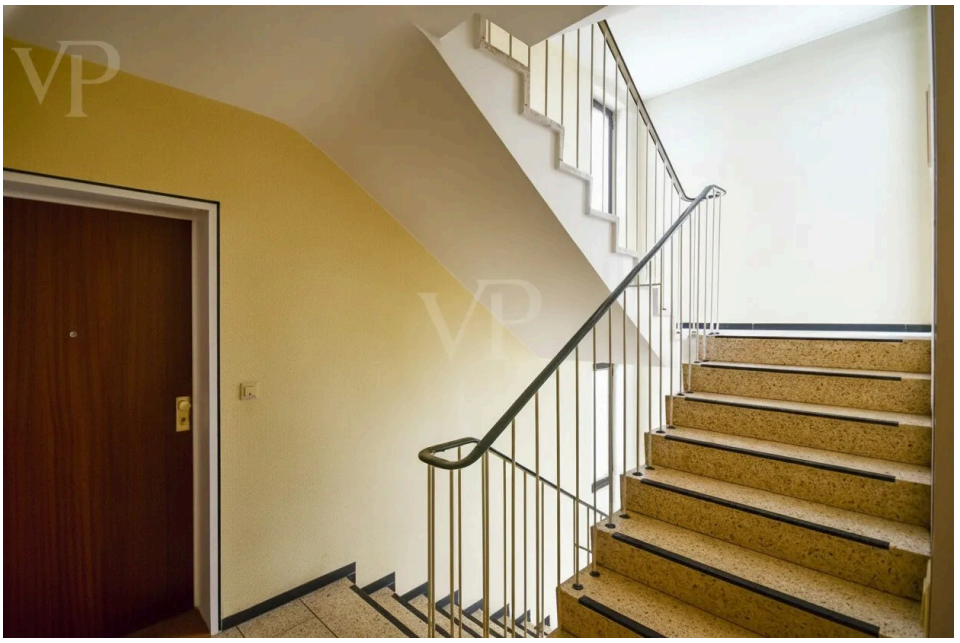
Die Immobilie

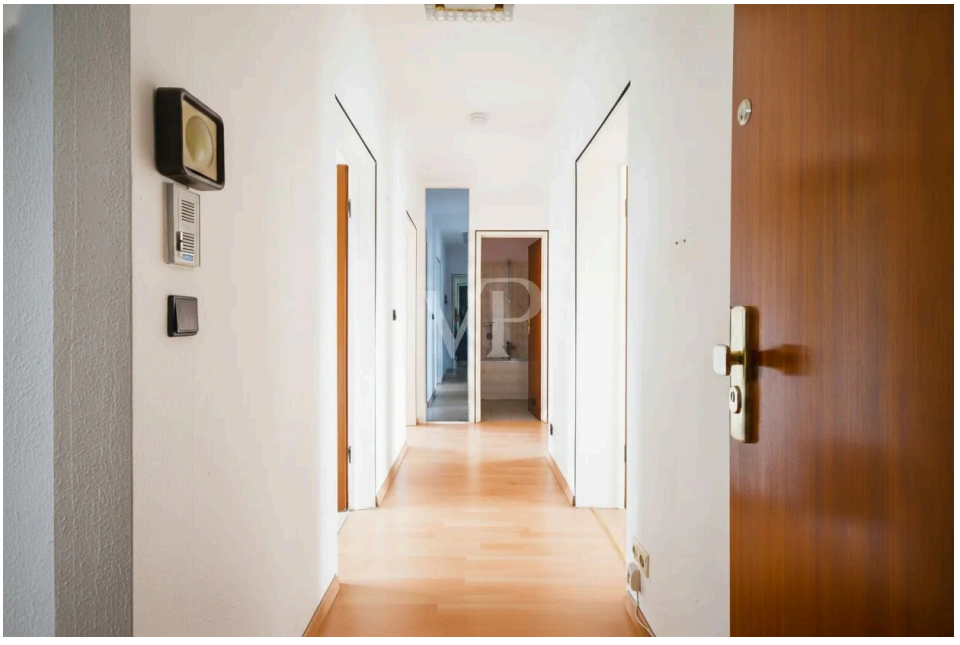




Objektnummer: 26369026 - 90768 Fürth

Die Immobilie





Objektnummer: 26369026 - 90768 Fürth

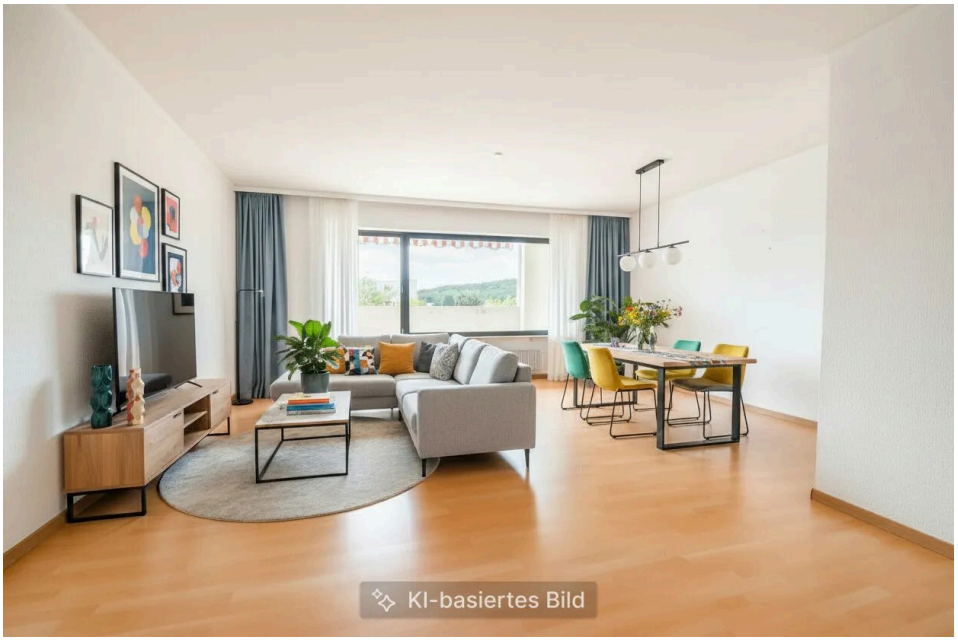
Die Immobilie





Objektnummer: 26369026 - 90768 Fürth

Die Immobilie





Objektnummer: 26369026 - 90768 Fürth

Die Immobilie





Objektnummer: 26369026 - 90768 Fürth

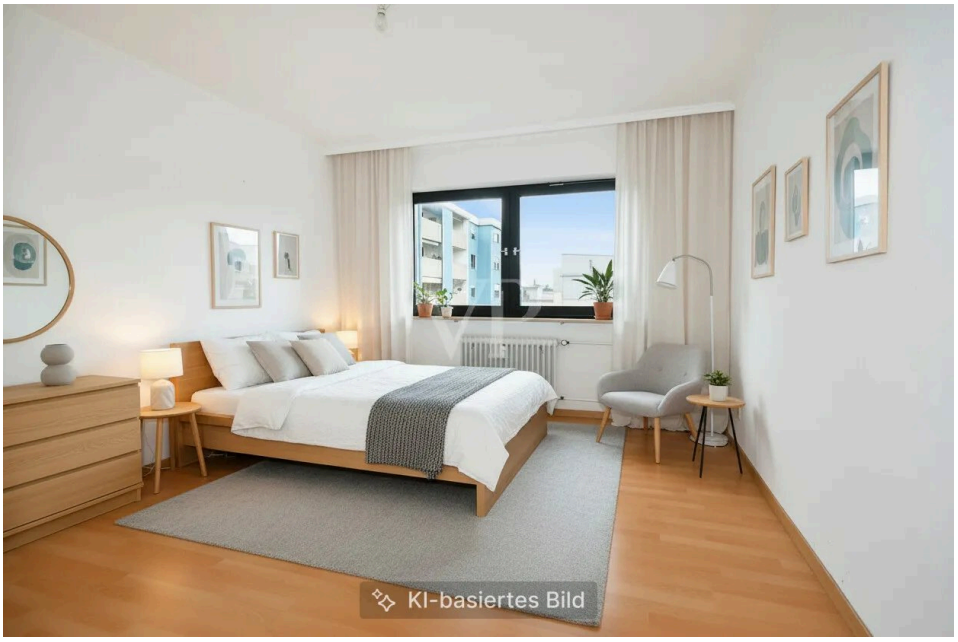
Die Immobilie





Objektnummer: 26369026 - 90768 Fürth

Die Immobilie





Objektnummer: 26369026 - 90768 Fürth

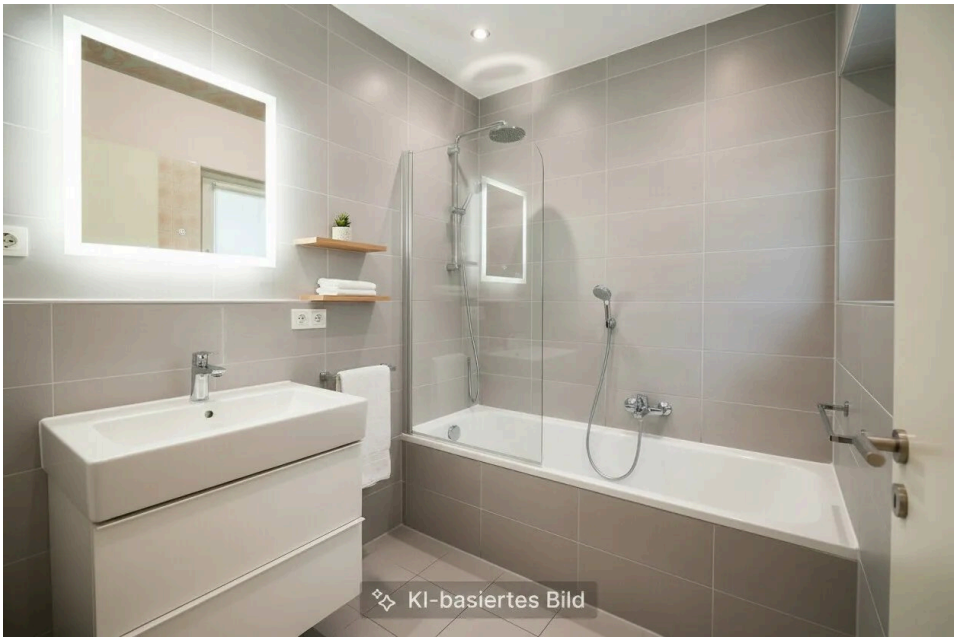
Die Immobilie

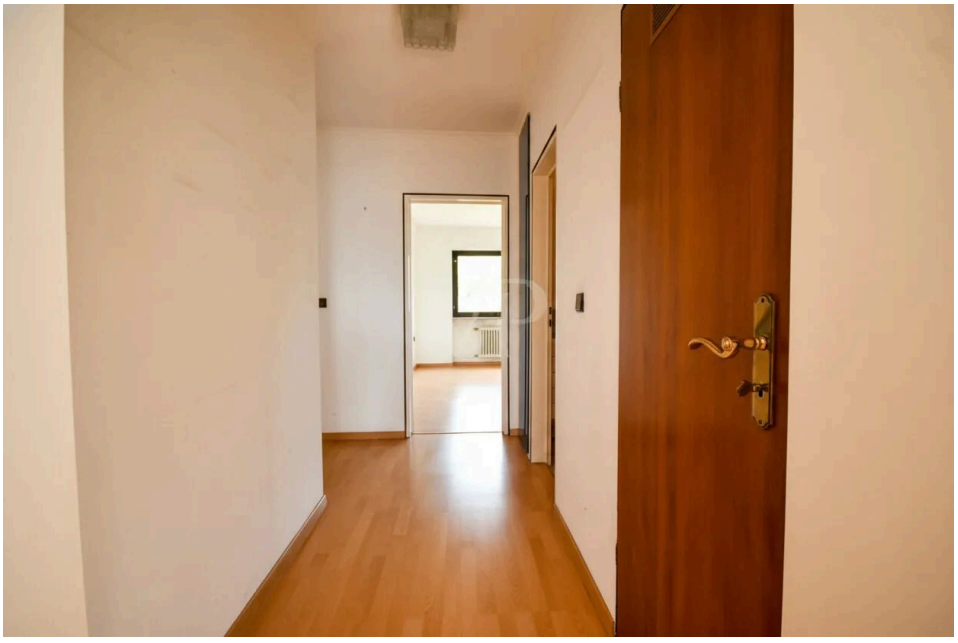




Objektnummer: 26369026 - 90768 Fürth

Die Immobilie





Objektnummer: 26369026 - 90768 Fürth

Die Immobilie





Objektnummer: 26369026 - 90768 Fürth

Die Immobilie

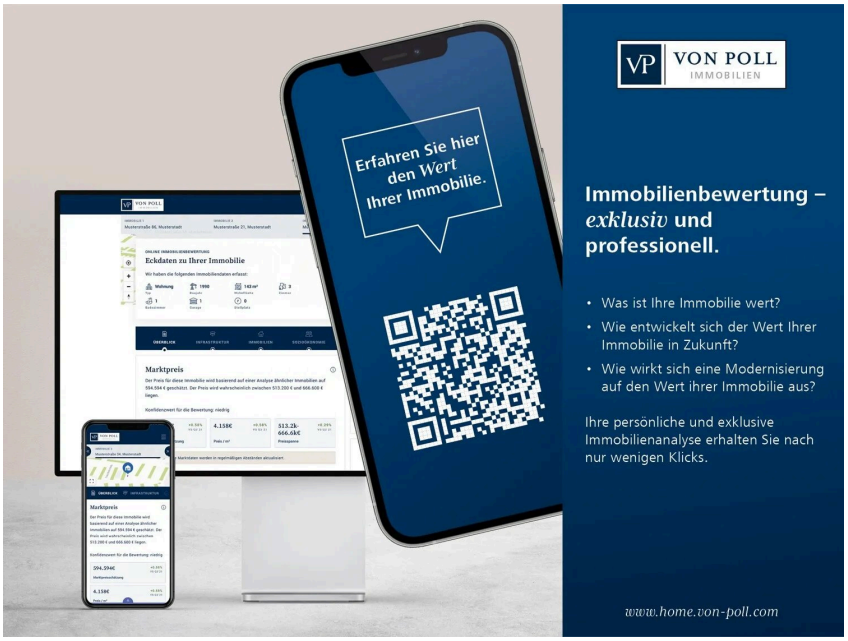




Objektnummer: 26369026 - 90768 Fürth

Die Immobilie





Objektnummer: 26369026 - 90768 Fürth

Die Immobilie





Objektnummer: 26369026 - 90768 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: 26369026 - 90768 Fürth

Ein erster Eindruck

Zur 360°-Tour: https://von-poll.com/tour/fuerth/Zdg4

Diese helle 3-Zimmer-Etagenwohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1974. Das Haus selbst umfasst ca. 16 Wohneinheiten und ist Teil einer größeren Wohnungseigentümergemeinschaft mit insgesamt 124 Wohnungen.

Die Wohnung überzeugt durch einen gut nutzbaren Grundriss mit Wohn- und Essbereich, zwei weiteren Zimmern, Küche, Badezimmer, separatem WC mit Fenster sowie einem praktischen Abstellraum. Der Wohnbereich bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sofazone und einen Essbereich. Der erneuerte Laminatboden sorgt für einen gepflegten und zeitgemäßen Eindruck.

Ein besonderes Merkmal ist die Balkonloggia mit Blick in Richtung Alte Veste. Durch die Ausrichtung bietet der Balkon einen schönen Außenbereich mit angenehmer Aussicht. Zu berücksichtigen ist, dass die Südwesttangente je nach Tageszeit hörbar ist.

Das Haus verfügt über einen Personenaufzug, der bis in das entsprechende Stockwerk führt. Die Wohnung selbst ist weitgehend barrierefrei nutzbar, abgesehen von der Stufe zum Balkon. Ein eigenes Kellerabteil sowie eine Einzelgarage im Hof gehören ebenfalls zum Angebot. Die Garage befindet sich in einfachem Zustand: Licht und Strom sind dort derzeit nicht vorhanden.

Die Wohnungseigentümergemeinschaft führt laufend Instandhaltungsmaßnahmen durch. Die Fassade wurde bereits 2022 erneuert. Ende des vergangenen Jahres wurde die Heizungsanlage von Öl auf Fernwärme umgerüstet. Im Zuge dieser Umstellung wurde ein neuer Bedarfsausweis erstellt, der den bisherigen Verbrauchsausweis ersetzt. Dadurch ändert sich die ausgewiesene Energieeffizienzklasse von C auf E. Zu beachten ist jedoch, dass ein Bedarfsausweis auf einem standardisierten, rechnerischen Verfahren basiert und nicht auf dem tatsächlichen Energieverbrauch der Bewohner. Die Energieeffizienzklasse ist daher nur eingeschränkt mit dem bisherigen Verbrauchsausweis vergleichbar. Die Klingelanlagen der WEG sollen im laufenden Jahr erneuert werden; die voraussichtlichen Kosten hierfür betragen für die gesamte WEG ca. 40.000 € und werden aus den Rücklagen beglichen.

Die Rücklagen der gesamten WEG lagen zum 31.12.2025 bei ca. 598.000 €. Der rechnerische Anteil der Wohnung beträgt ca. 5.560 €.

Die Wohnung ist seit Mai 2026 bezugsfrei und eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage. Durch den vorhandenen Aufzug, die praktische

Raumaufteilung, die Garage und die laufenden Instandhaltungen der WEG bietet das Objekt eine solide Grundlage in gewachsener Wohnlage nahe dem Kanal und mit Blickbezug zur Alten Veste.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser bezugsfreien 3-Zimmer-Wohnung und vereinbaren Sie gerne einen persönlichen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 26369026 - 90768 Fürth

Ausstattung und Details

- Großzügiger Balkon mit Markise & Blick auf die Alte Veste
- Heller Wohn- und Essbereich
- Personenaufzug
- Einzelgarage im Hof
- Kellerabteil
- Separates WC mit Fenster
- Praktischer Abstellraum
- Lage nahe Main-Donau-Kanal

Objektnummer: 26369026 - 90768 Fürth

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich im Fürther Stadtteil Dambach in angenehmer und gut angebundener Wohnlage nahe des Main-Donau-Kanals. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gelungene Kombination aus guter Infrastruktur und hohem Freizeit- und Erholungswert aus.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut.

Darüber hinaus besteht eine gute Anbindung an die Südwesttangente und die umliegenden Autobahnen.

Der nahegelegene Main-Donau-Kanal, verschiedene Grünflächen sowie Spazier- und Radwege bieten zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung im Grünen.

Objektnummer: 26369026 - 90768 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: 26369026 - 90768 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