Fürth – Oberfürberg

VON POLL | Wohnen mit Waldblick: 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Objektnummer: 26369062



KAUFPREIS: 319.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 83.28 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26369062 - 90768 Fürth – Oberfürberg

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

Objektnummer: 26369062 - 90768 Fürth – Oberfürberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26369062
Wohnfläche	ca. 83.28 m²
Etage	3
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1998

Kaufpreis	319.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26369062 - 90768 Fürth – Oberfürberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	91.9 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.12.2027	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 26369062 - 90768 Fürth – Oberfürberg

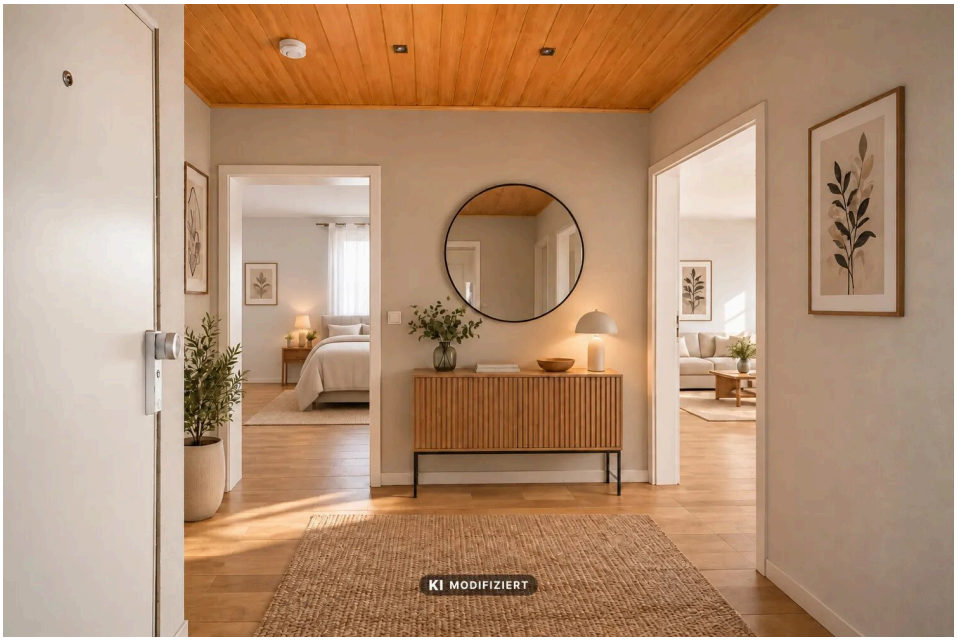
Die Immobilie





Objektnummer: 26369062 - 90768 Fürth – Oberfürberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26369062 - 90768 Fürth – Oberfürberg

Die Immobilie

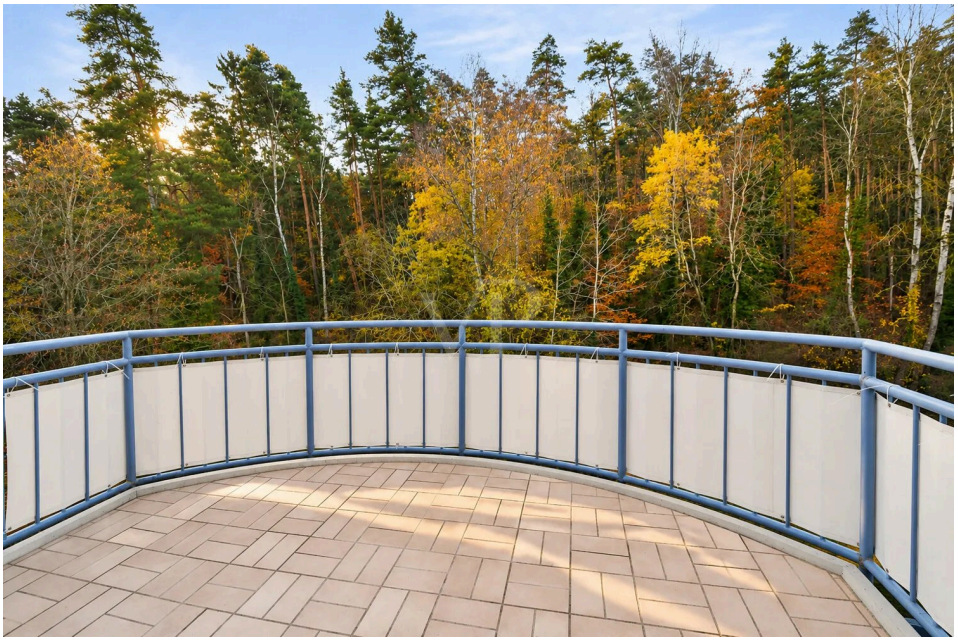




Objektnummer: 26369062 - 90768 Fürth – Oberfürberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26369062 - 90768 Fürth – Oberfürberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26369062 - 90768 Fürth – Oberfürberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26369062 - 90768 Fürth – Oberfürberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26369062 - 90768 Fürth – Oberfürberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26369062 - 90768 Fürth – Oberfürberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26369062 - 90768 Fürth – Oberfürberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26369062 - 90768 Fürth – Oberfürberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26369062 - 90768 Fürth – Oberfürberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26369062 - 90768 Fürth – Oberfürberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26369062 - 90768 Fürth – Oberfürberg

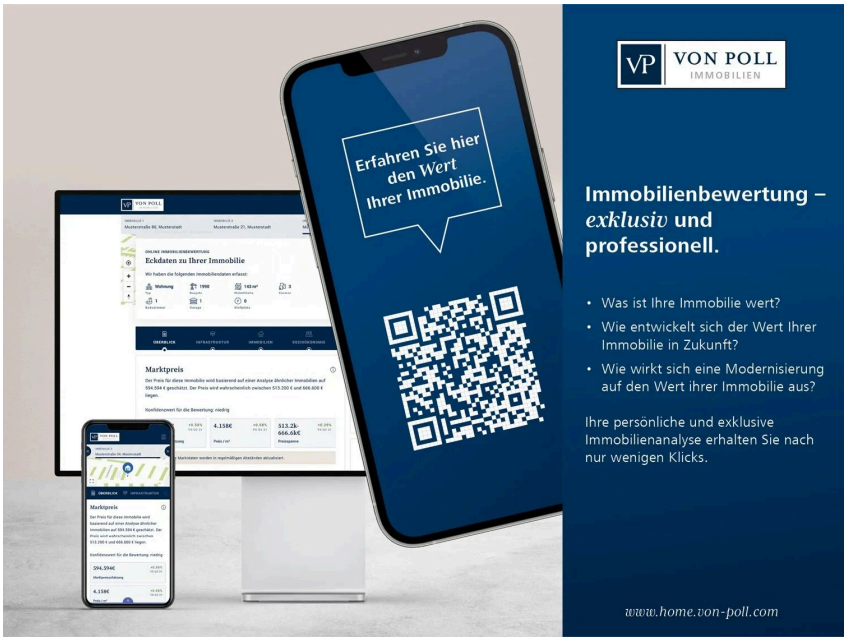
Die Immobilie





Objektnummer: 26369062 - 90768 Fürth – Oberfürberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26369062 - 90768 Fürth – Oberfürberg

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: 26369062 - 90768 Fürth – Oberfürberg

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines im Jahr 1998 errichteten Mehrfamilienhauses mit insgesamt zehn Wohneinheiten und bietet auf ca. 85,25 m² Wohnfläche ein großzügiges und gut durchdachtes Raumangebot. Ein Aufzug ist im Gebäude nicht vorhanden.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist der helle und einladende Wohn- und Essbereich, der vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet und ausreichend Platz für gemütliche Stunden sowie geselliges Beisammensein schafft. Die beiden Schlafzimmer überzeugen durch ihren praktischen Zuschnitt und lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen.

Die Küche ist mit einer hochwertigen Einbauküche aus dem Jahr 2016 ausgestattet, die über namhafte Elektrogeräte verfügt und sich harmonisch in das Wohnkonzept einfügt.

Ein besonderes Highlight ist der Balkon, der den Wohnbereich nach außen erweitert und einen schönen Blick ins Grüne auf den angrenzenden Wald eröffnet. Hier lässt sich der Alltag in angenehmer Atmosphäre genießen.

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 464,00 €. Die Instandhaltungsrücklage der gesamten Wohnungseigentümergemeinschaft beläuft sich auf ca. 106.000 €, wobei auf die Wohnung ein anteiliger Rücklagenbetrag von ca. 11.200 € entfällt.

Insgesamt überzeugt die Wohnung durch ihre großzügige Wohnfläche, die praktische Raumaufteilung und insbesondere den schönen Ausblick ins Grüne. Die Kombination aus gepflegtem Wohnambiente und naturnahem Wohngefühl verleiht ihr einen besonderen Charme. Abgerundet wird das Angebot durch einen zur Wohnung gehörenden Duplex-Stellplatz.

Objektnummer: 26369062 - 90768 Fürth – Oberfürberg

Ausstattung und Details

- Balkon mit Waldblick
- Hochwertige Einbauküche aus 2016 mit namhaften Elektrogeräten
- Abstellraum
- Bad mit Badewanne und Dusche
- Kellerabteil
- Duplexparker (unten)

Objektnummer: 26369062 - 90768 Fürth – Oberfürberg

Alles zum Standort

Fürth verbindet als gewachsener Standort im Großraum Nürnberg eine sehr gute Erreichbarkeit mit einer hohen Lebensqualität. Die Stadt profitiert von der Nähe zu Nürnberg und Erlangen, einer gut ausgebauten ÖPNV-Anbindung sowie einer vielfältigen Infrastruktur in den Bereichen Wohnen, Bildung, Gesundheit und Freizeit. Die Kombination aus urbanem Angebot, kurzen Wegen und gewachsenen Wohnstrukturen macht Fürth zu einem attraktiven Wohnstandort für unterschiedliche Zielgruppen.

Oberfürberg zählt zu den gefragten Wohnlagen im Südwesten Fürths und überzeugt durch ruhige Straßen, einen hohen Grünanteil und ein angenehm aufgelockertes Wohnumfeld. Die Mischung aus Einfamilienhäusern, kleineren Mehrfamilienhäusern und großzügigen Grünflächen verleiht dem Stadtteil einen besonderen Wohncharakter. Gleichzeitig bietet die Lage eine gute Anbindung an die Fürther Innenstadt sowie an den regionalen Arbeitsmarkt und die umliegenden Städte.

Auch die Infrastruktur im direkten Umfeld ist gut ausgebaut. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und Arztpraxen befinden sich in gut erreichbarer Entfernung. Kindertagesstätten und Schulen ergänzen das Angebot und machen den Stadtteil für unterschiedliche Lebenssituationen attraktiv. Mehrere Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar und gewährleisten eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Darüber hinaus bestehen Verbindungen zu den umliegenden Bahn- und U-Bahn-Stationen, wodurch auch die benachbarten Städte bequem erreichbar sind.

Ein besonderer Vorzug der Lage ist das vielseitige Freizeit- und Erholungsangebot. Zahlreiche Grünflächen, Spielplätze und Sportmöglichkeiten bieten Raum für Bewegung und Erholung. Der nahegelegene Stadtwald lädt zu Spaziergängen und Aktivitäten im Freien ein und unterstreicht den naturnahen Charakter des Stadtteils.

Insgesamt verbindet Oberfürberg eine ruhige und grüne Wohnatmosphäre mit einer guten Infrastruktur und einer verkehrsgünstigen Lage. Damit bietet der Stadtteil eine attraktive Kombination aus naturnahem Wohnen und den Vorzügen einer gut angebundenen Stadtlage.

Objektnummer: 26369062 - 90768 Fürth – Oberfürberg

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: 26369062 - 90768 Fürth – Oberfürberg

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