

Fürth – Südstadt

# Charmante Altbauwohnung mit Balkon

Objektnummer: 25369014

360°-Rundgang



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

KAUFPREIS: 269.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 96 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25369014 - 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: 25369014 - 90763 Fürth – Südstadt

## Auf einen Blick

|              |           |
|--------------|-----------|
| Objektnummer | 25369014  |
| Wohnfläche   | ca. 96 m² |
| Etage        | 1         |
| Zimmer       | 3         |
| Schlafzimmer | 2         |
| Badezimmer   | 1         |
| Baujahr      | 1909      |

|                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| Kaufpreis             | 269.000 EUR      |
| Zustand der Immobilie | gepflegt         |
| Bauweise              | Massiv           |
| Ausstattung           | Gäste-WC, Balkon |

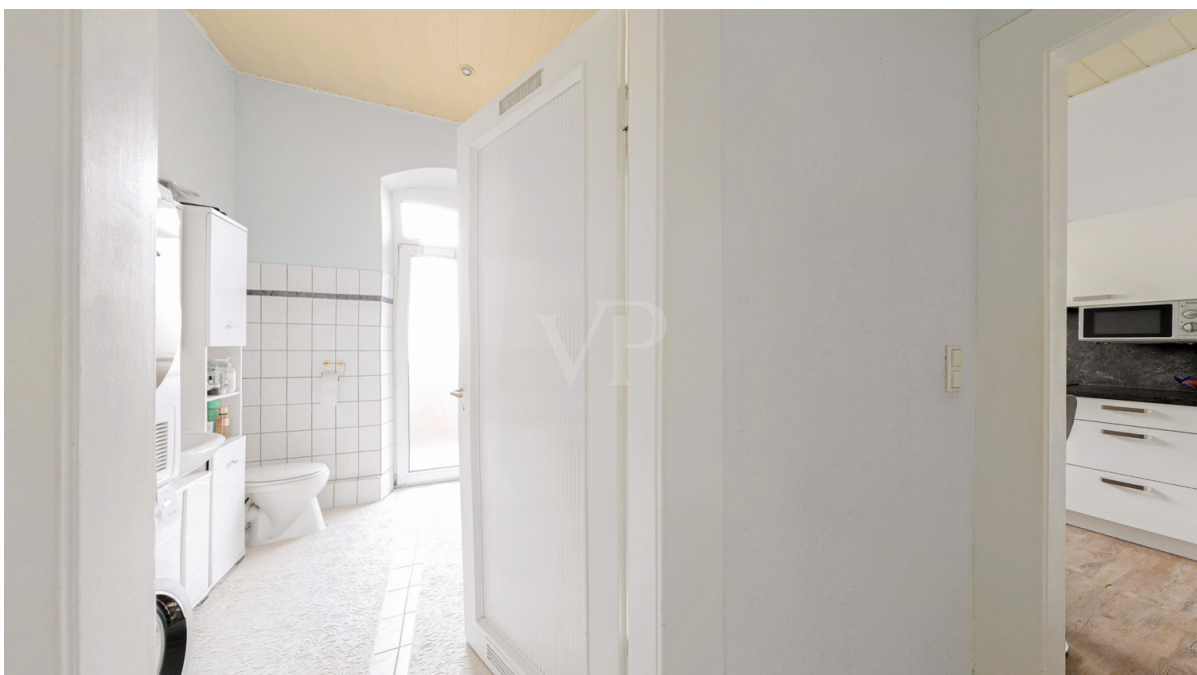
Objektnummer: 25369014 - 90763 Fürth – Südstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |               |                |                                |
|-------------|---------------|----------------|--------------------------------|
| Heizungsart | Etagenheizung | Energieausweis | laut Gesetz nicht erforderlich |
| Befuerung   | Gas           |                |                                |

Objektnummer: 25369014 - 90763 Fürth – Südstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369014 - 90763 Fürth – Südstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369014 - 90763 Fürth – Südstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369014 - 90763 Fürth – Südstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369014 - 90763 Fürth – Südstadt

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Jürgen Maringer  
Geschäftsstelleninhaber



Aylin Tutic  
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)

Objektnummer: 25369014 - 90763 Fürth – Südstadt

## Die Immobilie



**VON POLL IMMOBILIEN**

**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)



**VON POLL IMMOBILIEN**

**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 25369014 - 90763 Fürth – Südstadt

## Ein erster Eindruck

<https://von-poll.com/tour/fuerth/JWYb> Diese stilvolle Wohnung aus dem Jahr 1909 befindet sich in einem gepflegten, denkmalgeschützten Mehrfamilienhaus in attraktiver Lage von Fürth. Sie vereint historischen Charme mit funktionalem Wohnkomfort. Die ca. 96 m² große Wohnung besticht durch ein großzügiges Wohnzimmer, zwei weitere gut geschnittene Zimmer, eine separate Küche sowie ein Tageslichtbad. Ein besonderes Highlight ist der über das Badezimmer erreichbare Balkon – ein seltener, aber charmanter Grundrissakzent, der den Altbau-Charakter unterstreicht. Typische Stilelemente wie hohe Decken, große Fensterflächen und großzügige Raumproportionen verleihen der Wohnung eine einladende Atmosphäre und viel Tageslicht. Die durchdachte Raumaufteilung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob für Paare, kleine Familien oder als WG. Das monatliche Hausgeld beläuft sich auf 262,- €. Die Lage überzeugt durch ihre sehr gute Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Schulen und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe und bequem erreichbar. Die Verkehrsanbindung in Richtung Nürnberg und Umgebung ist hervorragend. Besonders attraktiv: Das Objekt wird nach Absprache bezugsfrei übergeben. Somit ist sowohl eine zeitnahe Eigennutzung als auch eine Vermietung als Kapitalanlage möglich. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 25369014 - 90763 Fürth – Südstadt

## Ausstattung und Details

- Balkon
- 2 Schlafzimmer
- 1 Wohnzimmer
- Küche
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Deckenhöhe ca. 3 Meter
- Badezimmer mit Badewanne

Objektnummer: 25369014 - 90763 Fürth – Südstadt

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer zentralen und gut angebundenen Lage in Fürth, die eine ausgezeichnete Erreichbarkeit sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto bietet. In unmittelbarer Nähe finden sich mehrere Bushaltestellen, die von verschiedenen Linien bedient werden, darunter die Buslinien 173, 174 und 177. Diese verbinden die Wohnung mit wichtigen Punkten der Stadt, wie dem Fürther Hauptbahnhof und der Innenstadt, und ermöglichen eine schnelle Mobilität innerhalb Fürths und zu benachbarten Stadtteilen.

Objektnummer: 25369014 - 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: 25369014 - 90763 Fürth – Südstadt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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