

Fürth – Espan

# VON POLL | Über den Dächern - Großzügige Dachgeschosswohnung mit Balkon

????????? ??????????: 25369026

360°-Rundgang

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 299.000 EUR • ??????????: ca. 95 m<sup>2</sup> • ??????: 3

??????? ?????????: 25369026 - 90765 Fürth – Espan

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

??????? ?????????: 25369026 - 90765 Fürth – Espan

?? ?? ????

|                    |           |                   |                                                                           |
|--------------------|-----------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ????????? | 25369026  | ???? ?????        | 299.000 EUR                                                               |
| ??????????         | ca. 95 m² | ??????????        | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ??????             | 4         |                   |                                                                           |
| ????????           | 3         |                   |                                                                           |
| ?????????? ???     | 2         |                   |                                                                           |
| ??????????         |           | ???? ???????????? | 2024                                                                      |
| ?????????          | 1         | ????????          | ??????                                                                    |
| ???? ????????????  | 1908      | ???????????       |                                                                           |
|                    |           | ??????            | WC ????????????,<br>?????????                                             |

???????? ?????????: 25369026 - 90765 Fürth – Espan

????????????? ???????????

|                                                     |                           |                                                                                             |               |
|-----------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ??????????     | ?????????????????<br>???????????                                                            | VERBRAUCH     |
| ????? ????????????                                  | ??????? ???????<br>?????? | ???????<br>?????????????<br>?????????????                                                   | 89.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 28.01.2028                | ??????????<br>??????????????<br>???????????                                                 | C             |
| ????? ????????????                                  | ??????                    | ??????????<br>????? ?????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1908          |

???????? ?????: 25369026 - 90765 Fürth – Espan

?? ???????





???????? ?????????: 25369026 - 90765 Fürth – Espan

?? ?????????



???????? ?????: 25369026 - 90765 Fürth – Espan

?? ???????





???????? ??: 25369026 - 90765 Fürth – Espan

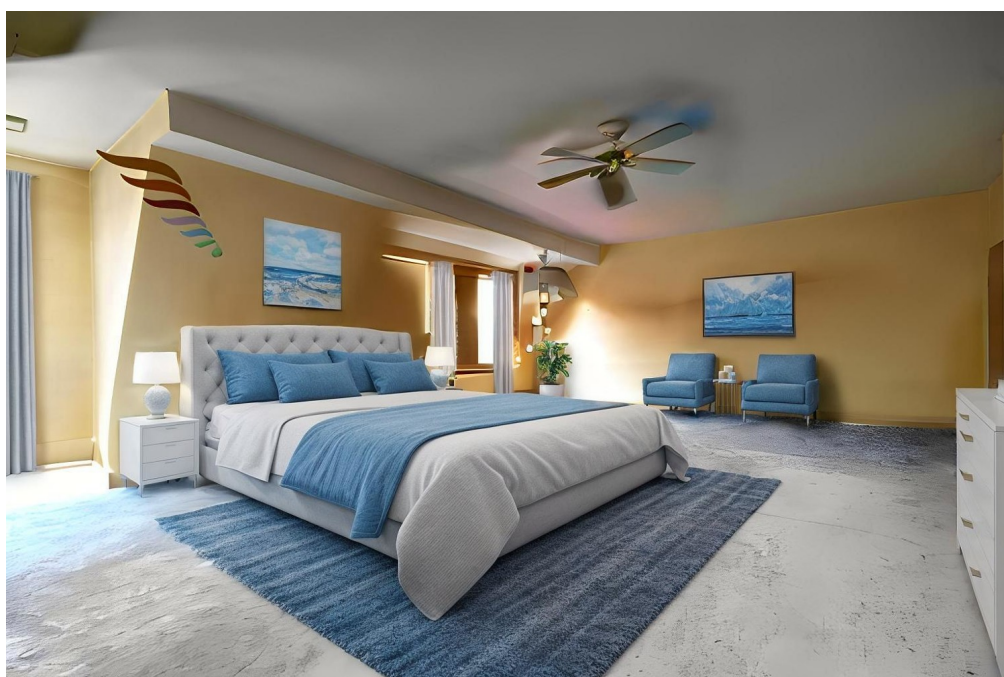
?? ???????





???????? ?????????: 25369026 - 90765 Fürth – Espan

?? ?????????



???????? ??: 25369026 - 90765 Fürth – Espan

?? ???????





???????? ?????????: 25369026 - 90765 Fürth – Espan

?? ?????????



A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a desktop monitor, a smartphone, and a tablet, all displaying the company's website. The smartphone screen prominently shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". The background is a solid dark blue.

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



??????? ?????????: 25369026 - 90765 Fürth – Espan

?? ????????



**VP 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)

**FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN**



**VP 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)

????????? ??????????: 25369026 - 90765 Fürth – Espan

????????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ??????. ?? ?????? ??? ?????? ??? ??? ??????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ???????: 25369026 - 90765 Fürth – Espan

??? ?????? ?????????

Hier gelangen Sie zur 360° Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/d4jM>

Die Wohnung befindet sich in der 4. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten. Sie bietet auf großzügiger Fläche vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Nutzung. Zwei gut geschnittene Wohn-/ Schlafräume mit tollen sichtbaren Holzbalken eröffnen flexible Gestaltungsspielräume. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein weiteres Zimmer, das als Büro oder Kinderzimmer genutzt werden kann, ein Badezimmer mit Wanne und Tageslicht sowie ein Gäste-WC mit Fenster. Praktischen Stauraum finden Sie in einem separaten Abstellraum. Die Ausstattungsqualität der Wohnung ist einfach gehalten, was Ihnen die Möglichkeit lässt, sie nach Ihrem Geschmack und in Ihrem Stil auszustatten. Die Fenster sind aus 1986 und zweifachverglast. Sie sorgen in allen Räumen für natürliches Licht, wodurch eine einladende Wohnatmosphäre entsteht.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der ca. 4 m<sup>2</sup> große Balkon, der von der Küche aus zugänglich ist. Dieser bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzecke und ermöglicht entspannte Stunden im Freien mit Blick auf die Nürnberger Burg. Wenn Sie sich im Schlafzimmer befinden, können Sie in weiter Ferne die Alte Veste in Zirndorf erkennen.

Die in 2024 durchgeführte Modernisierung umfasste die Erneuerung der Balkontür und die Fassade der Wetterseite was sowohl die Lebensdauer als auch die Energieeffizienz der Immobilie verbessert hat. Im Jahr 2015 wurde das komplette Dach erneuert. Das Gebäude ist mit einer Zentralheizung ausgestattet. Ein Kellerabteil ergänzt das Raumangebot und bietet zusätzlichen Stauraum. Parkplätze gibt es vor dem Haus. Die Rücklagen für diese Wohnung liegt aktuell bei 5.810,44 €. Die Wohnung wird nach Absprache zum Ende des Jahres frei.

Diese Wohnung vereint solides Potenzial mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten – ideal für alle, die ein neues Zuhause oder Raum für individuelle Wohnideen suchen. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen bei einer persönlichen Besichtigung. Jetzt Termin vereinbaren.



??????? ????????: 25369026 - 90765 Fürth – Espan

???????????????? ???? ?????????

- zwei große Wohn-/ Schlafzimmer
- ein Büro / Kinderzimmer
- Tageslicht-Bad mit Wanne
- Gäste-WC mit Fenster
- Abstellraum
- Balkon
- Küche mit Balkonzugang
- Kellerabteil

??????? ???????: 25369026 - 90765 Fürth – Espan

??? ??? ??? ??????????

Die Wohnung liegt im Stadtteil Espan, nordöstlich der Fürther Innenstadt. Der Stadtteil wurde 1914 nach den einst dort vorhandenen Wiesen benannt. Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen und gut angebundenen Wohngebiet, ideal für Familien oder Pendler. Die Umgebung bietet eine Mischung aus denkmalgeschütztem, historisch wertvollem Altbau und neuen Bauformen, umgeben von Grünflächen und moderner Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke und ärztliche Versorgung sind im näheren Umfeld vorhanden, sowohl im Stadtteil Poppenreuth als auch nahe am Fürther Zentrum.

Grünflächen und Wege entlang der Pegnitz schaffen eine gute Erholungsqualität – ideal für Spaziergänge oder Radfahren.

Mit dem Auto sind Sie auf schnellem Wege auf der A73 (Zubringer Richtung Nürnberg/Erlangen).

Die nahegelegene Bushaltestellen verbinden Espan mit Fürth-Hauptbahnhof und Umland.

Dadurch bietet sich die Wohnung sowohl für Familien als auch für Berufs- oder Pendler an, die eine gute Infrastruktur schätzen.

??????? ?????????: 25369026 - 90765 Fürth – Espan

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.1.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 89.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1908.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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 Handelsregistrauszugs, 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.



??????? ?????????: 25369026 - 90765 Fürth – Espan

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Jürgen Maringer

---

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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