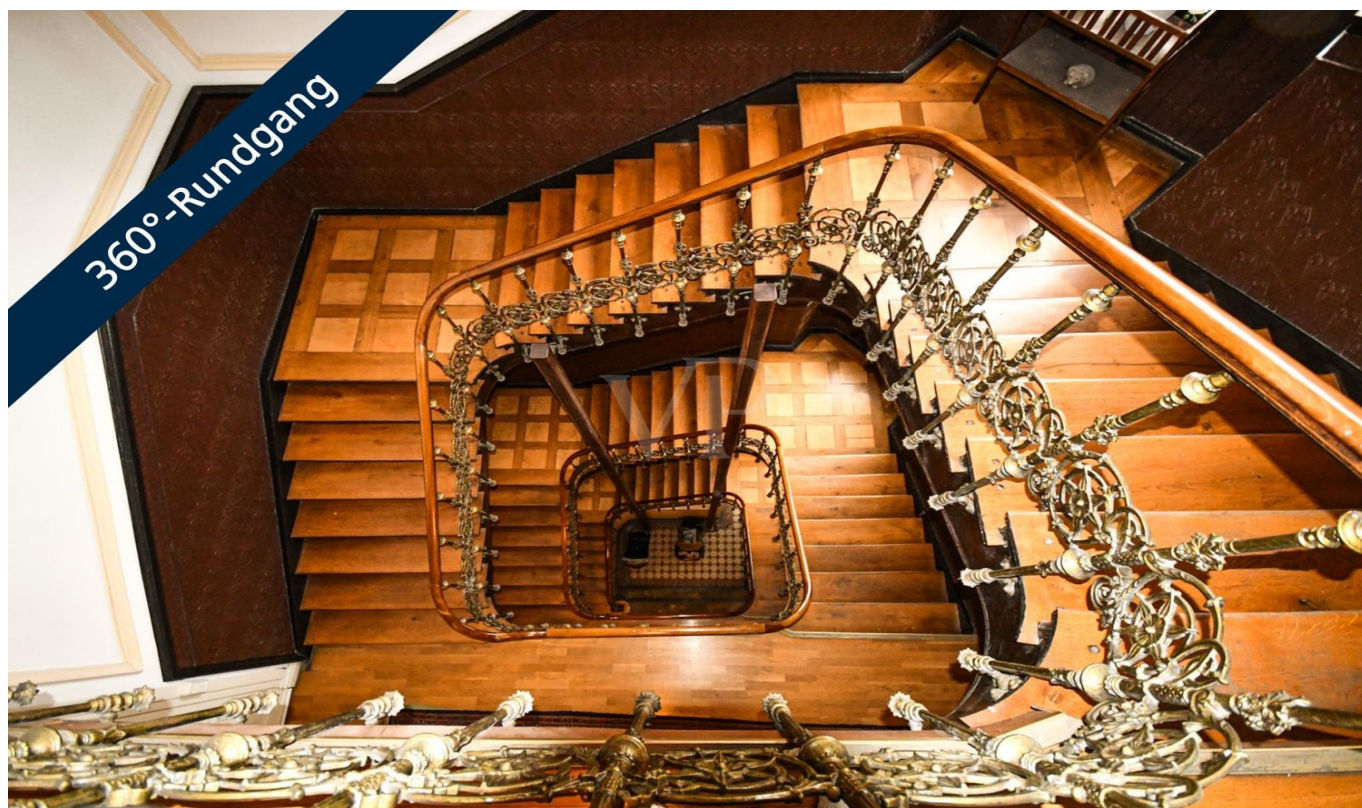


Fürth

# VON POLL|Ein Hauch Historie, ein Hauch Exklusivität – Wohnen mit Ausblick in Fürth

CODICE OGGETTO: 25369007



PREZZO D'ACQUISTO: 499.990 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 154 m<sup>2</sup> • VANI: 4

CODICE OGGETTO: 25369007 - 90762 Fürth

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25369007 - 90762 Fürth

## A colpo d'occhio

|                     |            |                        |                                                                           |
|---------------------|------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25369007   | Prezzo d'acquisto      | 499.990 EUR                                                               |
| Superficie netta    | ca. 154 m² | Appartamento           | Attico                                                                    |
| Piano               | 4          | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani                | 4          | Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Camere da letto     | 3          | Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Bagni               | 2          | Superficie lorda       | ca. 45 m²                                                                 |
| Anno di costruzione | 1873       | Caratteristiche        | Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone                            |

CODICE OGGETTO: 25369007 - 90762 Fürth

## Dati energetici

|                            |               |                           |                      |
|----------------------------|---------------|---------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato | Certificazione energetica | Legally not required |
| Fonte di alimentazione     | Gas           |                           |                      |

CODICE OGGETTO: 25369007 - 90762 Fürth

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25369007 - 90762 Fürth

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25369007 - 90762 Fürth

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25369007 - 90762 Fürth

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25369007 - 90762 Fürth

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25369007 - 90762 Fürth

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25369007 - 90762 Fürth

## La proprietà



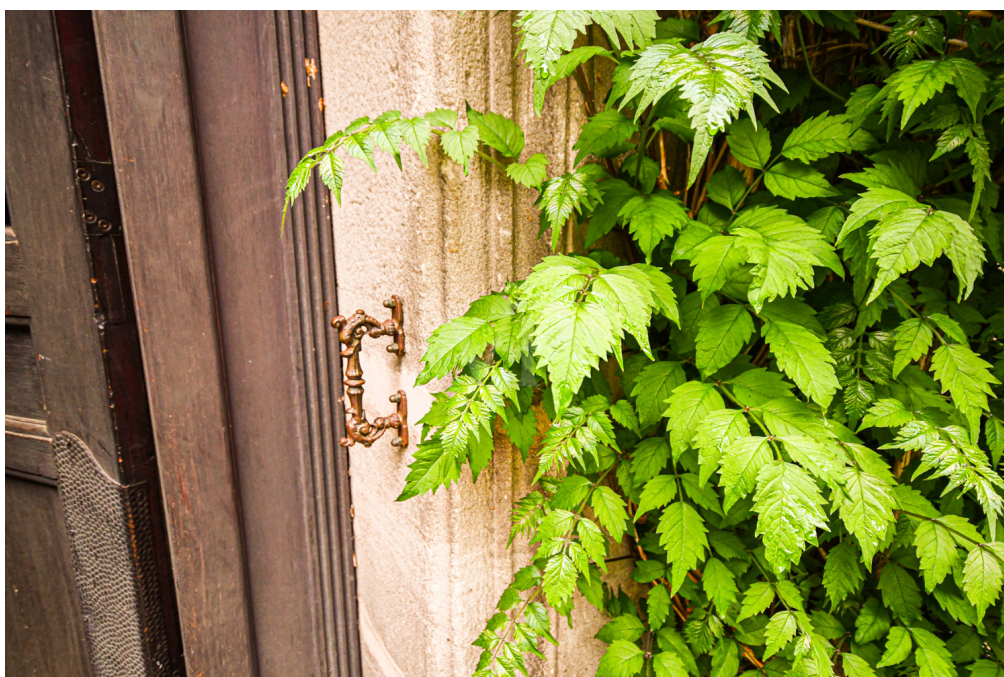
CODICE OGGETTO: 25369007 - 90762 Fürth

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25369007 - 90762 Fürth

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25369007 - 90762 Fürth

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN





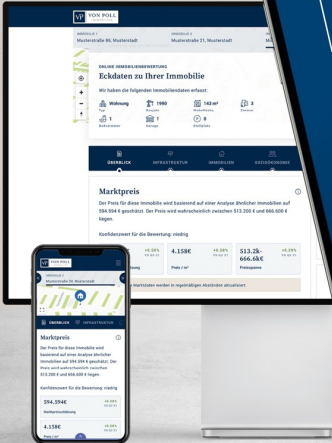
Jürgen Maringer  
Geschäftsstelleninhaber



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)



**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)

CODICE OGGETTO: 25369007 - 90762 Fürth

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODICE OGGETTO: 25369007 - 90762 Fürth

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25369007 - 90762 Fürth

## Una prima impressione

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause – mit der Virtuellen 360°-Tour:

<https://von-poll.com/tour/fuerth/6EPr>

Diese großzügige Dachgeschosswohnung befindet sich in einem denkmalgeschützten Gebäude aus dem Jahr 1873 und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine gehobene Ausstattung. Lassen Sie sich schon beim betreten des Eingangsbereiches sowie das außergewöhnliche Treppenhaus begeistern. Die Immobilie wurde stets instand gehalten und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand.

Mit einer Wohnfläche von etwa 154 m² bietet diese Wohnung vier großzügige Zimmer, darunter drei potenzielle Schlafzimmer sowie einen weitläufigen Wohnbereich. Die großzügige Grundrissgestaltung ermöglicht eine flexible Nutzung der Räume, sodass individuelle Wohnkonzepte realisiert werden können.

Der Wohnbereich ist hell und offen gestaltet. Die vorhandene Einbauküche wird nicht mitverkauft.

Die Wärmeversorgung wird durch eine zentrale Heizungsanlage sichergestellt.

Doppelverglaste Kunststofffenster sorgen für angenehmes Raumklima.

Der geräumige Kellerraum bietet ausreichend Stauraum für persönliche Gegenstände.

Diese Immobilie richtet sich an Käufer, die Wert auf eine großzügige Wohnfläche, eine denkmalgeschützte Architektur und eine hochwertige Ausstattung legen. Wir freuen uns, Ihnen diese Wohnung persönlich vorstellen zu dürfen.

CODICE OGGETTO: 25369007 - 90762 Fürth

## Dettagli dei servizi

- Großzügige und praktische Grundrissgestaltung
- 3 potenzielle Schlafzimmer
- Einbauküche wird nicht mitverkauft
- Balkon
- Großer Kellerraum
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Lastenaufzug

CODICE OGGETTO: 25369007 - 90762 Fürth

## Tutto sulla posizione

Diese stilvolle 4-Zimmer-Altbauwohnung befindet sich in einem charmanten Stadtteil direkt in der Innenstadt. Diese Lage kombiniert urbanes Leben mit historischer Atmosphäre und bietet eine perfekte Balance zwischen Ruhe und Zentralität.

Die Innenstadt von Fürth ist bekannt für ihre vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, einladenden Cafés und gehobenen Restaurants, die alle fußläufig erreichbar sind. Dank der exzellenten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind die Nachbarstädte Nürnberg und Erlangen bequem und schnell erreichbar, was die Lage auch für Berufspendler äußerst attraktiv macht.

Fürth selbst bietet zahlreiche kulturelle Highlights, grüne Parkanlagen und eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur, die keine Wünsche offenlässt. Der Stadtteil ist besonders bei Familien und Berufstätigen beliebt, die das urbane Leben in einem historisch geprägten Umfeld schätzen. Schulen, Kindergärten und verschiedene Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe, was die Wohngegend zusätzlich aufwertet.

**CODICE OGGETTO: 25369007 - 90762 Fürth**

## Ulteriori informazioni

**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.

**CODICE OGGETTO: 25369007 - 90762 Fürth**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Jürgen Maringer

---

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

**Tel.:** +49 911 - 97 90 188 0

**E-Mail:** fuerth@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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