

Fürth – Poppenreuth

VON POLL | Hochwertig renoviertes Reihenmittelhaus in ruhiger Lage

Property ID: 24369015

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 730.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 164 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 229 m²

Property ID: 24369015 - 90765 Fürth – Poppenreuth

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24369015 - 90765 Fürth – Poppenreuth

At a glance

Property ID	24369015
Living Space	ca. 164 m ²
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1978
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	730.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24369015 - 90765 Fürth – Poppenreuth

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	OEL	Final Energy Demand	155.80 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	06.12.2030	Energy efficiency class	E
Power Source	Oil		

Property ID: 24369015 - 90765 Fürth – Poppenreuth

The property



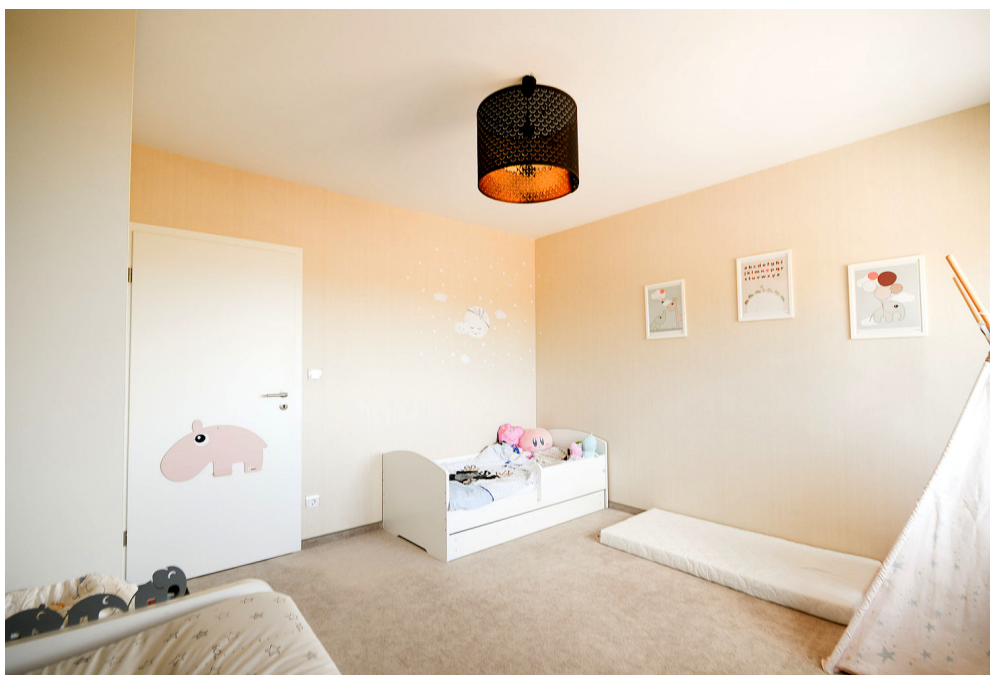
Property ID: 24369015 - 90765 Fürth – Poppenreuth

The property



Property ID: 24369015 - 90765 Fürth – Poppenreuth

The property



Property ID: 24369015 - 90765 Fürth – Poppenreuth

The property



Property ID: 24369015 - 90765 Fürth – Poppenreuth

The property



Property ID: 24369015 - 90765 Fürth – Poppenreuth

The property



Property ID: 24369015 - 90765 Fürth – Poppenreuth

The property



Property ID: 24369015 - 90765 Fürth – Poppenreuth

The property




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



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie *Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 24369015 - 90765 Fürth – Poppenreuth

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



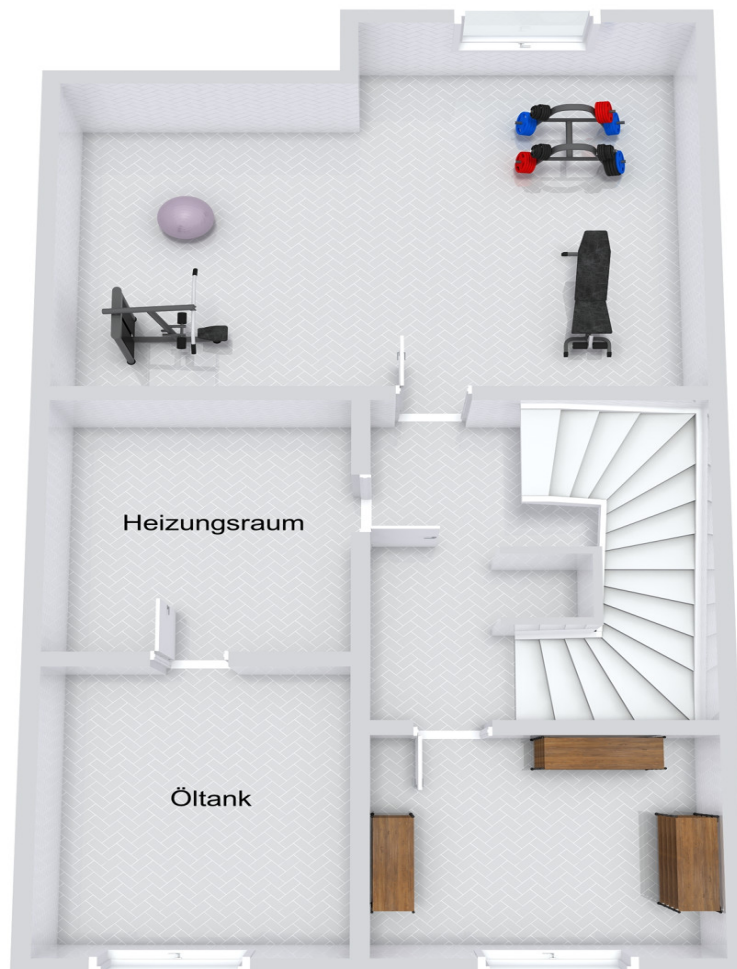
Jürgen Maringer - Geschäftstelleninhaber
Aylin Tutic - Immobilienberaterin

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

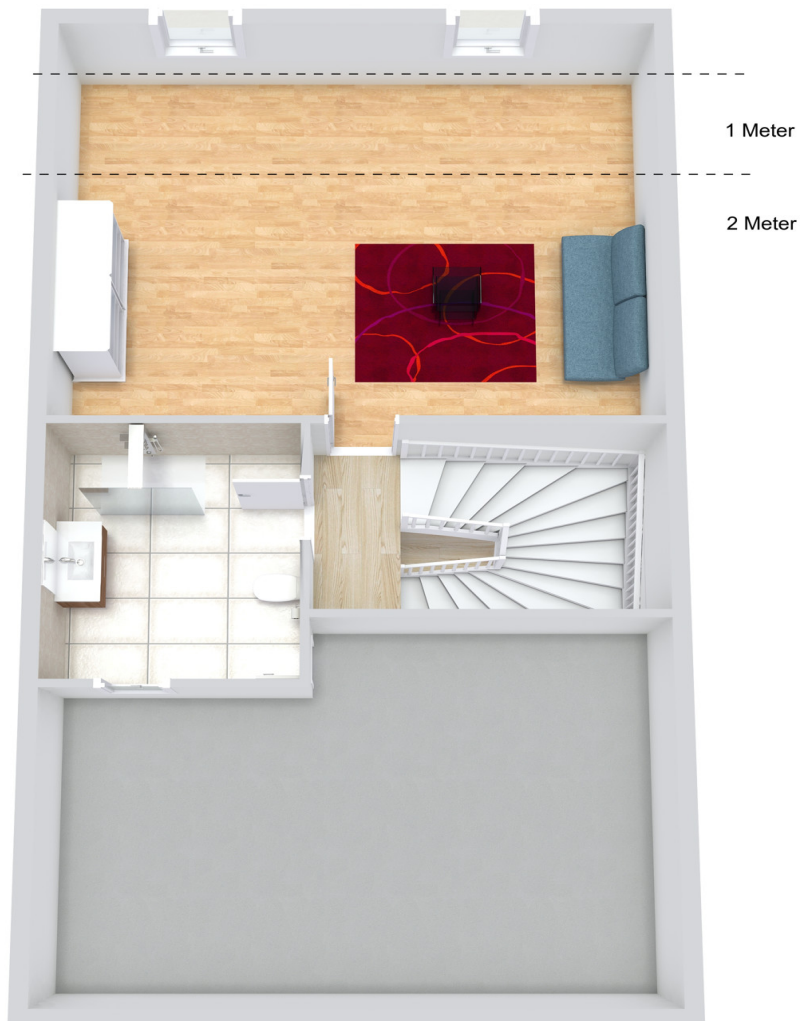
Property ID: 24369015 - 90765 Fürth – Poppenreuth

Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24369015 - 90765 Fürth – Poppenreuth

A first impression

Hier gelangen Sie zur 360° Grad Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/Elgb> Das moderne und hochwertig ausgestattete Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1978 wurde im Jahr 2022 umfassend modernisiert und befindet sich in einem erstklassigen Zustand. Die Wohnfläche von ca. 164 m² verteilt sich auf insgesamt 4 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Die Immobilie verfügt über einen Balkon und eine Terrasse. Die Ausstattung des Hauses ist gehoben und bietet jeglichen Komfort für das moderne Wohnen. Eine Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen. Die Möglichkeit einen Kaminofen einzubauen, bietet sich durch den bereits vorhandenen zweizügigen Kamin. Die Fenster sind absperrbar und verfügen über elektrische Rolläden, mit Ausnahme des Schlafzimmers im Dachgeschoss. Im Haus ist ein Soundsystem der Marke Gira verbaut. Der Wohnbereich ist hell und großzügig gestaltet. Der Keller sowie das Dachgeschoss sind ausgebaut und bieten zusätzlichen Wohnraum. Das Haus hat einen uneinsehbaren Garten mit einem kleinen Teich inklusive Bachlauf, zusätzlich steht Ihnen ein geräumiges Gartenhaus zur Verfügung.

Property ID: 24369015 - 90765 Fürth – Poppenreuth

Details of amenities

- absperrbare Fenster
- elektrische Rolläden, außer im Schlafzimmer im Dachgeschoss
- elektrisches Rolltor an der Garage
- Solaranlage auf dem Garagendach für das elektrische Rolltor
- Soundsystem von Gira
- Klimaanlage im Schlafzimmer im Dachgeschoss
- Dachflächenfenster im Bad im Dachgeschoss mit Regensensor

Property ID: 24369015 - 90765 Fürth – Poppenreuth

All about the location

Das Haus befindet sich in Fürth-Poppenreuth. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist gut ausgebaut, die Bushaltestelle liegt nur wenige Gehminuten entfernt. Die Linien des öffentlichen Nahverkehrs ermöglichen es Ihnen, die Stadt und die umliegenden Gebiete bequem und schnell zu erreichen. Für diejenigen, die gerne zu Fuß unterwegs sind, bietet sich ein angenehmer 20-minütiger Spaziergang in die Stadtmitte von Fürth an. Hier finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants. Supermärkte und Drogeriemärkte sind ebenfalls in wenigen Minuten bequem erreichbar. Die zentrale Lage in der Fürth-Nordstadt verbindet die Vorteile einer ruhigen Nachbarschaft mit der Nähe zu Stadt.

Property ID: 24369015 - 90765 Fürth – Poppenreuth

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.12.2030. Endenergiebedarf beträgt 155.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Property ID: 24369015 - 90765 Fürth – Poppenreuth

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jürgen Maringer

Gustavstraße 35 Fürth
E-Mail: fuerth@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com