

Fürth – Poppenreuth

VON POLL | Ruhig gelegenes Reihenmittelhaus mit Raum für neue Ideen

Property ID: 25369017

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 550.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 157,23 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 206 m²

Property ID: 25369017 - 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: 25369017 - 90765 Fürth – Poppenreuth

At a glance

Property ID	25369017
Living Space	ca. 157,23 m ²
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	3
Year of construction	1978
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	550.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2008
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Balcony

Property ID: 25369017 - 90765 Fürth – Poppenreuth

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	12.01.2035
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	142.70 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1982

Property ID: 25369017 - 90765 Fürth – Poppenreuth

The property



Property ID: 25369017 - 90765 Fürth – Poppenreuth

The property



Property ID: 25369017 - 90765 Fürth – Poppenreuth

The property



Property ID: 25369017 - 90765 Fürth – Poppenreuth

The property



Property ID: 25369017 - 90765 Fürth – Poppenreuth

The property



Property ID: 25369017 - 90765 Fürth – Poppenreuth

The property



Property ID: 25369017 - 90765 Fürth – Poppenreuth

The property



Property ID: 25369017 - 90765 Fürth – Poppenreuth

The property



Property ID: 25369017 - 90765 Fürth – Poppenreuth

The property



Property ID: 25369017 - 90765 Fürth – Poppenreuth

The property



Property ID: 25369017 - 90765 Fürth – Poppenreuth

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN





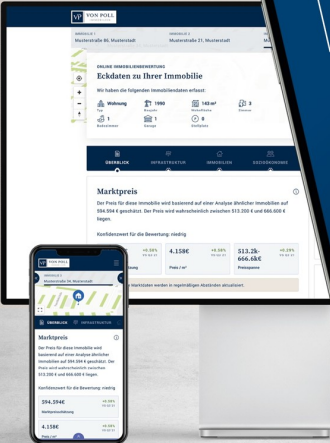
Jürgen Maringer
Geschäftsstelleninhaber



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



**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

Property ID: 25369017 - 90765 Fürth – Poppenreuth

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

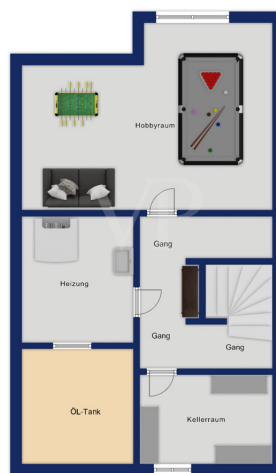
Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 25369017 - 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: 25369017 - 90765 Fürth – Poppenreuth

A first impression

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

Dieses charmante Reihennittelhaus aus dem Jahr 1978 bietet auf rund 157m² Wohnfläche und drei Etagen ein großzügiges Raumkonzept mit insgesamt fünf Zimmern – perfekt für Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer, die ein Zuhause mit Platz zum Leben, Wachsen und Gestalten suchen.

Ein sonniger Balkon und eine gemütliche Terrasse laden dazu ein, den Alltag hinter sich zu lassen und die Verbindung zum eigenen Garten zu genießen – dieser bietet mit seinem großen Potenzial viel Raum für kreative Ideen, sei es als Spielparadies für Kinder, grüne Oase oder blühender Rückzugsort.

Die Garage befindet sich nur wenige Meter ums Eck und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Mit einer Grundstücksfläche von 206m² und einem renovierungsbedürftigen Zustand eröffnet dieses Haus die einmalige Gelegenheit, eigene Wohnträume zu verwirklichen und einen Ort mit Persönlichkeit und Charme zu schaffen. Ob als liebevoller Familienwohnsitz oder als zukunftsorientierte Investition – dieses Zuhause überzeugt durch seine Substanz, sein Entwicklungspotenzial und seine attraktive Lage.

Property ID: 25369017 - 90765 Fürth – Poppenreuth

Details of amenities

- Wohnfläche: ca. 157,23m² auf drei Etagen
- Baujahr: 1978
- 5 Zimmer mit funktionaler und großzügiger Raumaufteilung
- Voll unterkellert – ideal als Stauraum, Hauswirtschaftsbereich oder für Hobbyräume
- Balkon und Terrasse mit Ausblick in den Garten
- Garten mit vielseitigem Gestaltungspotenzial
- Einzelgarage direkt am Haus
- Renovierungsbedürftiger Zustand – ideale Basis für individuelle Sanierungs- und Modernisierungskonzepte

Property ID: 25369017 - 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: 25369017 - 90765 Fürth – Poppenreuth

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.1.2035.
Endenergiebedarf beträgt 142.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.
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 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.

Property ID: 25369017 - 90765 Fürth – Poppenreuth

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jürgen Maringer

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com