

Fürth – Poppenreuth

# VON POLL | Ruhig gelegenes Reihenmittelhaus mit Raum für neue Ideen

CODE DU BIEN: 25369017



PRIX D'ACHAT: 550.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 157,23 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 206 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25369017 - 90765 Fürth – Poppenreuth

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25369017 - 90765 Fürth – Poppenreuth

## En un coup d'œil

|                        |               |
|------------------------|---------------|
| CODE DU BIEN           | 25369017      |
| Surface habitable      | ca. 157,23 m² |
| Pièces                 | 5             |
| Chambres à coucher     | 4             |
| Salles de bains        | 3             |
| Année de construction  | 1978          |
| Place de stationnement | 1 x Garage    |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 550.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison en bande centrale                                                  |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2008                                                                      |
| État de la propriété         | A rénover                                                                 |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Balcon                                              |

**CODE DU BIEN: 25369017 - 90765 Fürth – Poppenreuth**

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Huile                |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 12.01.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 142.70 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | E                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1982                      |

CODE DU BIEN: 25369017 - 90765 Fürth – Poppenreuth

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369017 - 90765 Fürth – Poppenreuth

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369017 - 90765 Fürth – Poppenreuth

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369017 - 90765 Fürth – Poppenreuth

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369017 - 90765 Fürth – Poppenreuth

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369017 - 90765 Fürth – Poppenreuth

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369017 - 90765 Fürth – Poppenreuth

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369017 - 90765 Fürth – Poppenreuth

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369017 - 90765 Fürth – Poppenreuth

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369017 - 90765 Fürth – Poppenreuth

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369017 - 90765 Fürth – Poppenreuth

## La propriété

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)

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)

Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.




CODE DU BIEN: 25369017 - 90765 Fürth – Poppenreuth

## La propriété



The advertisement features a laptop, a smartphone, and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website. The smartphone screen shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". The laptop screen shows a search results page with a map and property details. The tablet screen shows a search form.

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

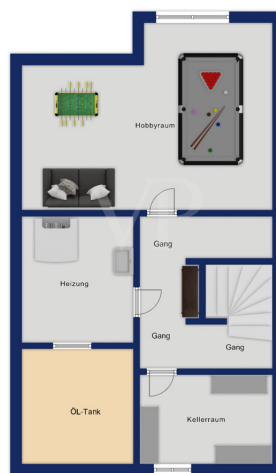
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 25369017 - 90765 Fürth – Poppenreuth

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25369017 - 90765 Fürth – Poppenreuth

## Une première impression

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

Dieses charmante Reihemittelhaus aus dem Jahr 1978 bietet auf rund 157m<sup>2</sup> 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 206m<sup>2</sup> 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.

CODE DU BIEN: 25369017 - 90765 Fürth – Poppenreuth

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25369017 - 90765 Fürth – Poppenreuth**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25369017 - 90765 Fürth – Poppenreuth

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 12.1.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 142.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODE DU BIEN: 25369017 - 90765 Fürth – Poppenreuth

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jürgen Maringer

---

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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