

Fürth – Hardhöhe

Jetzt bauen, bald einziehen!

???????? ??????????: 25369006



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

???? ??????: 650.710 EUR • ??????: ca. 155 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 441 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25369006 - 90766 Fürth – Hardhöhe

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25369006 - 90766 Fürth – Hardhöhe

?? ??? ??????

|                     |                     |               |                       |
|---------------------|---------------------|---------------|-----------------------|
| ???????? ?????????  | 25369006            | ???? ?????    | 650.710 EUR           |
| ????????            | ca. 155 m²          | ????????      | Käuferprovision       |
| ????? ?????         | ????????????? ????? |               | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ????????            | 5                   |               | MwSt.) des            |
| ????????????? ??    | 3                   |               | beurkundeten          |
| ????????            |                     | ????????      | Kaufpreises           |
| ????????            | 1                   | ????????      | ???????               |
| ????? ????????????  | 2025                | ????????????? |                       |
| ????? ????????????? | 1 x ?????????? ??   | ??????        | ????????, WC          |
|                     | ?????????????       |               | ????????????, ?????   |

???????? ??????????: 25369006 - 90766 Fürth – Hardhöhe

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

|                                                       |                             |                                                                                 |               |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                              | ?????????????<br>?????????? | ?????????????????<br>???????????                                                | BEDARF        |
| ????? ????????????                                    | ELECTRICITY                 | ????????? ???????<br>?????????????                                              | 29.30 kWh/m²a |
| ??????????????<br>??????????????????<br>????????? ??? | 03.01.2034                  | ?????????????<br>????????????????<br>?????????????                              | A+            |
| ????? ?????????????                                   | ?????????????               | ????? ??????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>?????????????????? | 2024          |

??????? ???????? : 25369006 - 90766 Fürth – Hardhöhe

?? ????????



??????? ???????? : 25369006 - 90766 Fürth – Hardhöhe

?? ????????



??????? ???????: 25369006 - 90766 Fürth – Hardhöhe

?? ???????



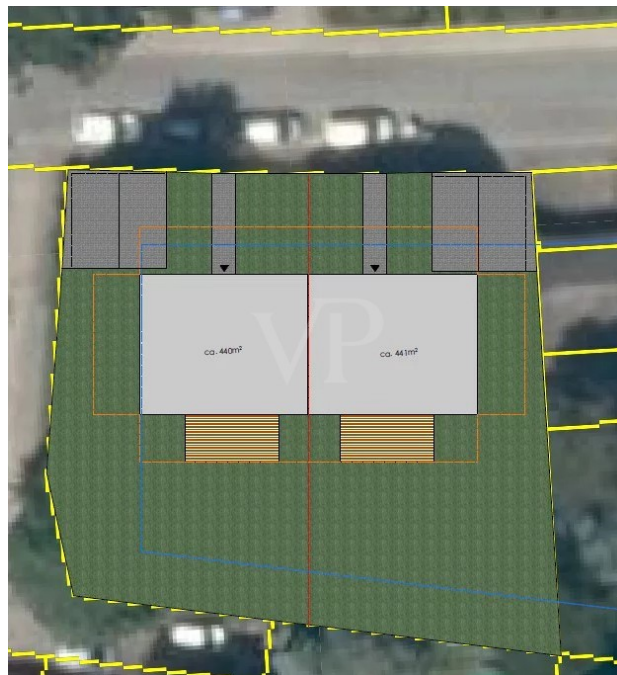
???????? ?????: 25369006 - 90766 Fürth – Hardhöhe

?? ???????



???????? ?????: 25369006 - 90766 Fürth – Hardhöhe

?? ???????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

???????? ??????????: 25369006 - 90766 Fürth – Hardhöhe

?? ?????????



**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**

**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)

??????? ???????: 25369006 - 90766 Fürth – Hardhöhe

## ??? ?????? ??????????

Exklusive Doppelhaushälfte in Massivbauweise – Ihr neues Zuhause mit höchstem Wohnkomfort

Auf diesem attraktiven Grundstück entstehen zwei moderne Doppelhaushälften, die Wohnen auf höchstem Niveau bieten.

Unser Partner, die Meilenstein Massivhaus GmbH – lizenzierter Town & Country Haus-Partner – begleitet Sie von der ersten Beratung bis weit über die Schlüsselübergabe hinaus. Gemeinsam verwirklichen wir Ihren Traum vom Eigenheim – mit Erfahrung, Qualität und Verlässlichkeit.

Die Häuser überzeugen durch massive Stein-auf-Stein-Bauweise, die für Stabilität, ein angenehmes Wohnklima und dauerhafte Wertbeständigkeit sorgt. Dank der energieeffizienten Bauweise (KfW 55 Standard) profitieren Sie von niedrigen Betriebskosten und einem nachhaltigen Wohnkonzept. Jeder Einheit ist ein großzügiger Gartenanteil zugeordnet – ideal für Erholung, Spiel und Freizeit.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

Garantierte Bauzeit von nur 6 Monaten

Festpreisgarantie bis zur Hausübergabe

Erfahrene Handwerksbetriebe aus der Region

Persönliche Betreuung vom ersten Gespräch bis zur Schlüsselübergabe

Hohe Energieeffizienz für niedrige Nebenkosten

Moderne Architektur mit hochwertigen Materialien

Der Grundstückspreis beträgt 264.600?€ – nur auf diesen entfällt die Maklerprovision in Höhe von 3,57?% inkl. MwSt.

Jetzt informieren und besichtigen:

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin und besuchen Sie unser Musterhaus in

Hemhofen – überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Wohnkonzept. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und beraten Sie gern persönlich.

??????? ???????: 25369006 - 90766 Fürth – Hardhöhe

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

Massive Bauweise mit hoher Energieeffizienz (KfW 55)  
Luft-Wasser-Wärmepumpe und Fußbodenheizung im gesamten Haus  
Lichtdurchflutete Räume durch große Fensterfronten  
Südwestlichwestlich ausgerichtete Terrasse mit eigenem Gartenanteil  
Garantierte Bauzeit von 6 Monaten & Festpreisgarantie  
Optional Carport oder Garage gegen Aufpreis  
Moderne Ausstattung mit hochwertigen Materialien  
Persönliche Betreuung vom ersten Gespräch bis zur Schlüsselübergabe

??????? ???????: 25369006 - 90766 Fürth – Hardhöhe

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

Das Grundstück liegt im westlichen Teil von Fürth, im Stadtteil Hardhöhe. Dieser Bereich besteht rein aus Wohnhäusern und bietet eine ruhige, dennoch gut angebundene Lage.

Der nahegelegene Main-Donau-Kanal lädt zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Der Fürther Stadtwald sowie weitere Grünflächen sind ebenfalls schnell erreichbar.

Supermärkte und kleinere Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich in der Umgebung. Der Fürther Süden bietet zudem größere Einkaufsmöglichkeiten.

Bildungseinrichtungen wie Schulen, Kindergärten und andere Bildungsstätte sind in kurzer Entfernung vorhanden.

Der öffentlicher Nahverkehr bietet eine gute Anbindung durch Bus- und Bahnlinien in Richtung Fürther Innenstadt und umliegende Stadtteile.

Mit dem Auto sind Sie in wenigen Minuten auf der Südwesttangente und somit auf der Überleitung auf die A73, die Fürth mit Nürnberg, Erlangen und Bamberg verbindet.

Sport- und Freizeitmöglichkeiten sind durch örtliche Vereine und Einrichtungen gegeben. Zudem bietet die Innenstadt von Fürth eine Vielzahl kultureller Angebote, wie Theater und Museen.

??????? ???????: 25369006 - 90766 Fürth – Hardhöhe

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.1.2034.

Endenergiebedarf beträgt 29.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

???????? ??????????: 25369006 - 90766 Fürth – Hardhöhe

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

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

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)