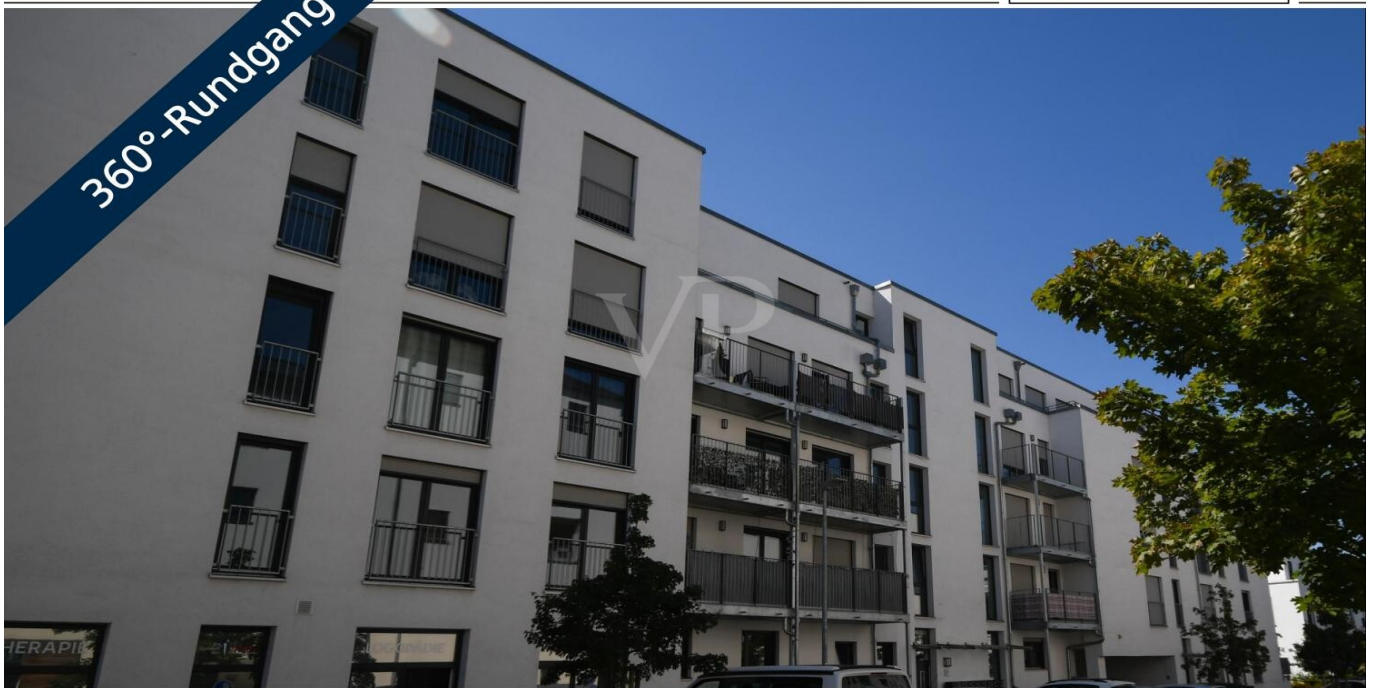


Fürth

VON POLL | 2-Zimmer Wohnung als Kapitalanlage

Objektnummer: 25369025

360°-Rundgang



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 215.100 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 42 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25369025 - 90763 Fürth

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25369025 - 90763 Fürth

Auf einen Blick

Objektnummer	25369025
Wohnfläche	ca. 42 m²
Etage	3
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2019
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	215.100 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25369025 - 90763 Fürth

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	90.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.09.2030	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuierung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	2017

Objektnummer: 25369025 - 90763 Fürth

Die Immobilie



Objektnummer: 25369025 - 90763 Fürth

Die Immobilie



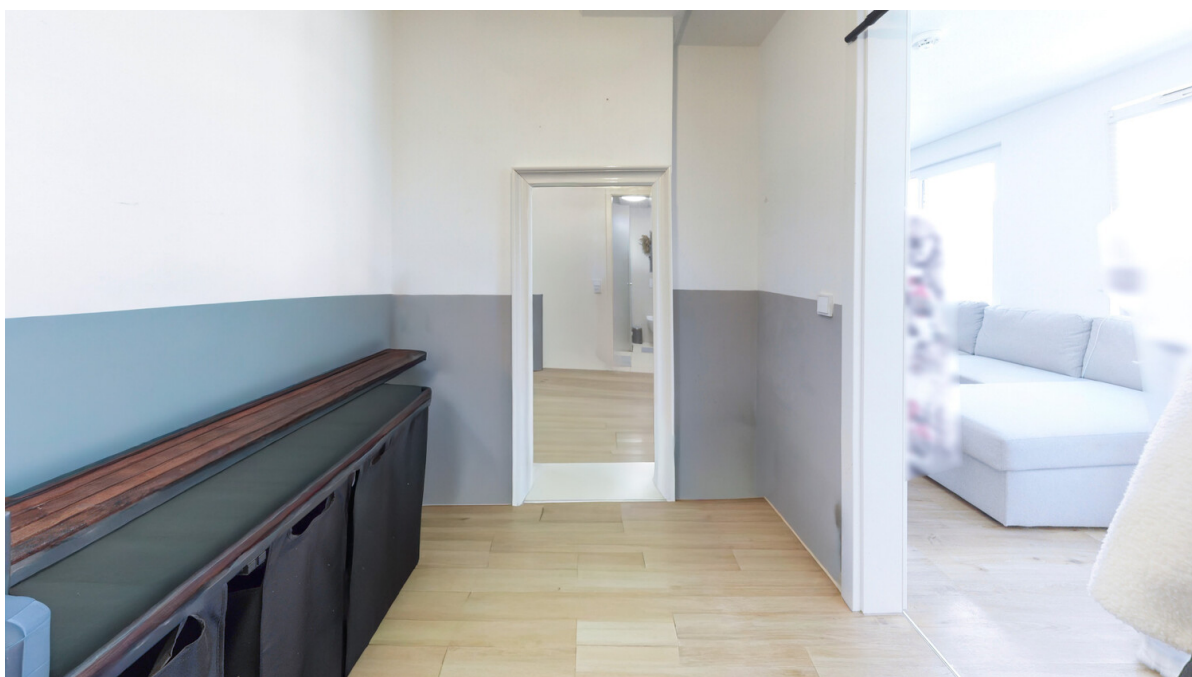
Objektnummer: 25369025 - 90763 Fürth

Die Immobilie



Objektnummer: 25369025 - 90763 Fürth

Die Immobilie



Objektnummer: 25369025 - 90763 Fürth

Die Immobilie



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

Objektnummer: 25369025 - 90763 Fürth

Die Immobilie



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



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 25369025 - 90763 Fürth

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25369025 - 90763 Fürth

Ein erster Eindruck

Hier gehts zur 360 ° Grad Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/naSX>

Diese moderne 2-Zimmer-Wohnung aus dem Jahr 2019 befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet auf ca. 41 m² Wohnfläche hohen Wohnkomfort – ideal für Kapitalanleger.

Der Eingangsbereich empfängt Sie mit einem geräumigen Flur, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Direkt angrenzend liegt das stilvolle Badezimmer mit bodentiefer Dusche, hellen Fliesen und hochwertigen Armaturen.

Das Herzstück der Wohnung bildet der offene Wohn- und Essbereich mit integrierter Einbauküche, die mit allen wichtigen Elektrogeräten ausgestattet ist. Angrenzend befindet sich das Schlafzimmer, das genügend Raum für Bett und Kleiderschrank bietet. Bodentiefe Fenster sorgen in beiden Räumen für viel Tageslicht und ein angenehmes Wohngefühl.

Ein besonderes Highlight ist der große Balkon, der ausreichend Platz für Tisch und Stühle bietet und zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

Ein praktischer Abstellraum, der sich auf der selben Ebene wie die Wohnung befindet, schafft weiteren Stauraum. Der zugehörige Tiefgaragenstellplatz – ein klarer Vorteil in zentraler Lage.

Die aktuellen Mieteinnahmen betragen 6.180,- € netto jährlich. Ab Oktober belaufen sich die jährlichen Mieteinnahmen auf 7.140,- € netto für die Wohnung, zzgl. 840,- € netto jährlich für den Stellplatz.

Objektnummer: 25369025 - 90763 Fürth

Ausstattung und Details

- geräumiger Wohn/- Essbereich
- im Wohn-/Essbereich und Schlafzimmer bodentiefe Fenster
- integrierte Einbauküche inkl. Geräte
- Bad mit bodentiefer Dusche
- großer Balkon
- Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 25369025 - 90763 Fürth

Alles zum Standort

Die Wohnung liegt im Stadtteil Südstadt von Fürth. Der nahegelegene Südstadtpark und die Grünanlagen entlang der Rednitz sind fußläufig erreichbar. Die Südstadt ist ein ruhiger, gut gelegener Stadtteil mit guter Durchmischung aus Wohngebieten und Versorgungseinrichtungen.

Nur etwa 610?m Luftlinie zum Fürth Hbf, ca. 160?m zur nächsten Bushaltestelle (Fürth Holzstraße). Es gibt verschieden Einkaufsmöglichkeiten in direkter Umgebung. Ebl-naturkost (Supermarkt) ca. 80 Meter entfernt und der Beck (Bäckerei) ca. 250?m entfernt. In ca. 190 m Entfernung befindet sich die Berufsschule und ca. 250 m entfernt ein Waldorf Kindergarten.

Gastronomische Angebote entlang der Schwabacher Straße (Pizza, indisch, Fast Food) befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Auch für Ihre Gesundheit ist gesorgt. Die Malzböden?Apotheke, Arztpraxis, Zahnärzte erreichen Sie bequem zu Fuß.

Objektnummer: 25369025 - 90763 Fürth

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.9.2030.

Endenergiebedarf beträgt 90.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Objektnummer: 25369025 - 90763 Fürth

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com