

Fürth

## VON POLL | 2-Zimmer Wohnung als Kapitalanlage

Property ID: 25369025

360°-Rundgang

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PURCHASE PRICE: 215.100 EUR • LIVING SPACE: ca. 42 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2

Property ID: 25369025 - 90763 Fürth

- 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: 25369025 - 90763 Fürth

## At a glance

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| Property ID          | 25369025                 |
| Living Space         | ca. 42 m²                |
| Floor                | 3                        |
| Rooms                | 2                        |
| Bedrooms             | 1                        |
| Bathrooms            | 1                        |
| Year of construction | 2019                     |
| Type of parking      | 1 x Underground car park |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 215.100 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained                                                           |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Equipment             | Built-in kitchen, Balcony                                                 |

Property ID: 25369025 - 90763 Fürth

## Energy Data

|                                |                    |                                                      |                           |
|--------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Light natural gas  | Final Energy Demand                                  | 90.00 kWh/m²a             |
| Energy certificate valid until | 23.09.2030         | Energy efficiency class                              | C                         |
| Power Source                   | Electric           | Year of construction according to energy certificate | 2017                      |

Property ID: 25369025 - 90763 Fürth

## The property



Property ID: 25369025 - 90763 Fürth

## The property



Property ID: 25369025 - 90763 Fürth

## The property



Property ID: 25369025 - 90763 Fürth

## The property



Property ID: 25369025 - 90763 Fürth

## The property



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)

Property ID: 25369025 - 90763 Fürth

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



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 25369025 - 90763 Fürth

## 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: 25369025 - 90763 Fürth

## A first impression

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.

Property ID: 25369025 - 90763 Fürth

## Details of amenities

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

Property ID: 25369025 - 90763 Fürth

## All about the location

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.

Property ID: 25369025 - 90763 Fürth

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.9.2030.

Endenergiebedarf beträgt 90.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Property ID: 25369025 - 90763 Fürth

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sandra Maringer & 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](http://www.von-poll.com)