

Fürth – Südstadt

Historischer Charme trifft Anlagechance

Número de propiedad: 25369014

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 257.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 96,71 m² • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25369014 - 90763 Fürth – Südstadt

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25369014 - 90763 Fürth – Südstadt

De un vistazo

Número de propiedad	25369014
Superficie habitable	ca. 96,71 m ²
Piso	1
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1909

Precio de compra	257.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Balcón

Número de propiedad: 25369014 - 90763 Fürth – Südstadt

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Legally not required
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 25369014 - 90763 Fürth – Südstadt

La propiedad



Número de propiedad: 25369014 - 90763 Fürth – Südstadt

La propiedad



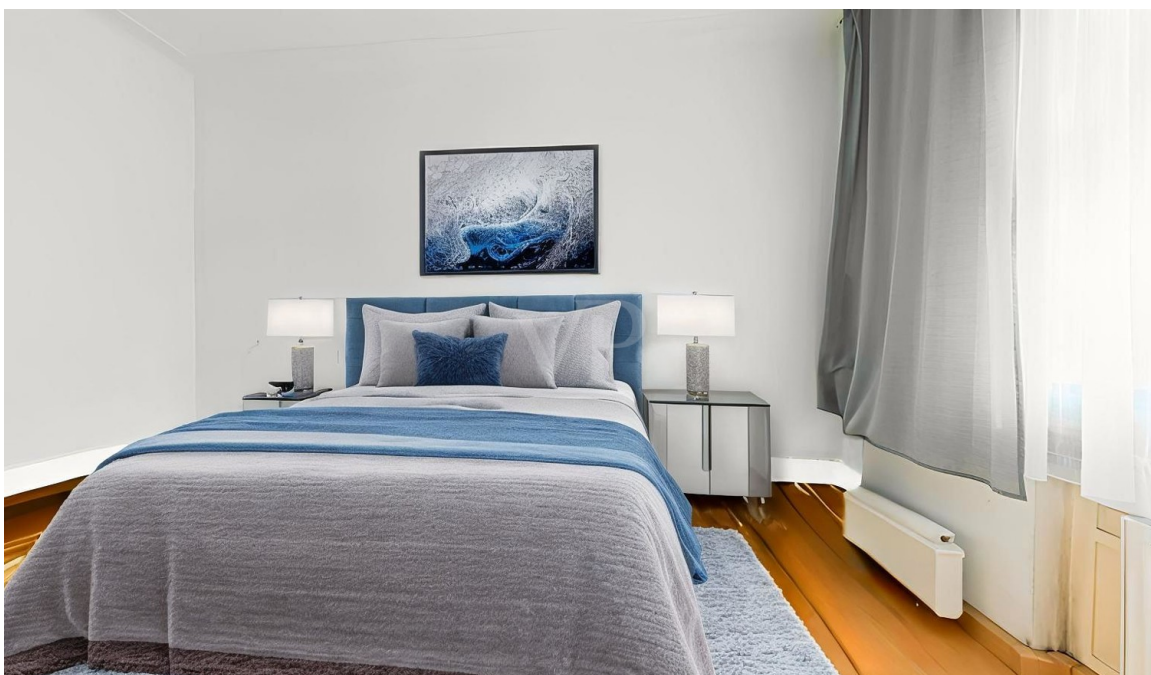
Número de propiedad: 25369014 - 90763 Fürth – Südstadt

La propiedad



Número de propiedad: 25369014 - 90763 Fürth – Südstadt

La propiedad



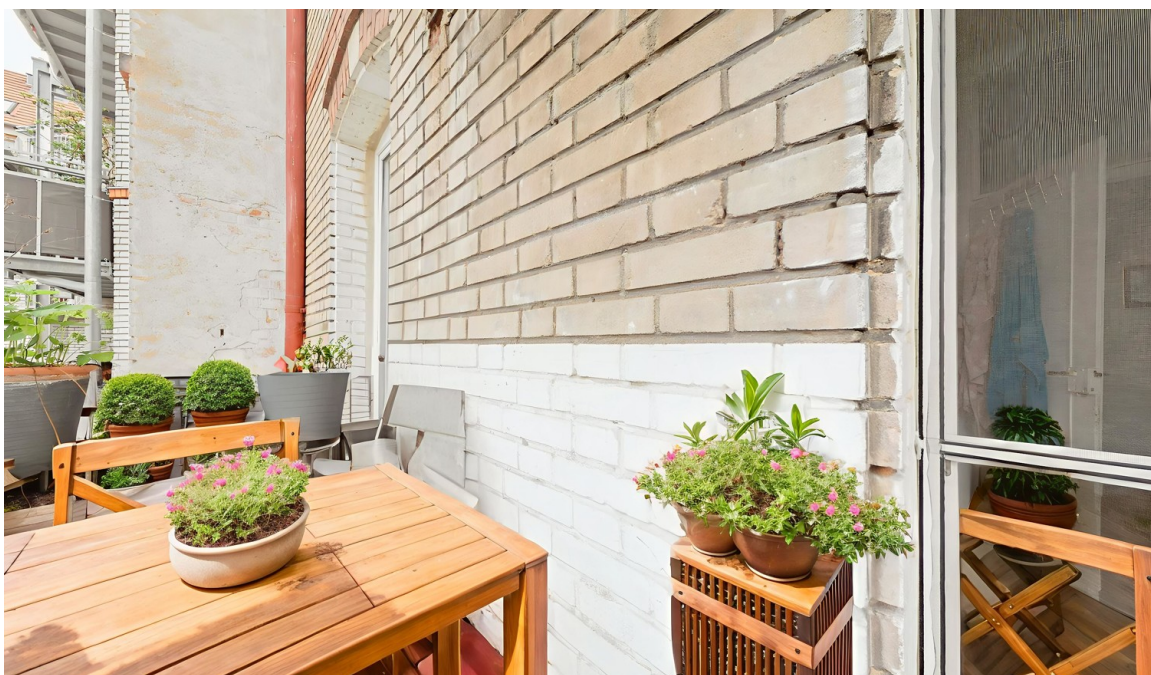
Número de propiedad: 25369014 - 90763 Fürth – Südstadt

La propiedad



Número de propiedad: 25369014 - 90763 Fürth – Südstadt

La propiedad



Número de propiedad: 25369014 - 90763 Fürth – Südstadt

La propiedad



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

Número de propiedad: 25369014 - 90763 Fürth – Südstadt

La propiedad



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



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número de propiedad: 25369014 - 90763 Fürth – Südstadt

Una primera impresión

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

Diese stilvolle Wohnung aus dem Jahr 1909 befindet sich in einem gepflegten, denkmalgeschützten Mehrfamilienhaus in begehrter Lage von Fürth und vereint historischen Charme mit solidem Wohnkomfort.

Die ca. 96 m² große Einheit überzeugt mit einem großzügigen Wohnzimmer, zwei gut geschnittenen Schlafzimmern, einer separaten Küche sowie einem Tageslichtbad. Ein architektonisches Highlight ist der über das Bad zugängliche Balkon – ein charakteristisches Detail, das den Altbau-Charme dieses Objekts unterstreicht.

Typische Stilmerkmale wie hohe Decken, große Fenster und großzügige Raumproportionen schaffen eine lichtdurchflutete und freundliche Atmosphäre. Die durchdachte Aufteilung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Paare, kleine Familien oder Wohngemeinschaften.

Mit einem monatlichen Hausgeld von 262,- € und einer realistischen Nettokaltmiete lässt sich bei Vermietung eine attraktive Bruttorendite erzielen. Damit eignet sich diese Wohnung hervorragend als nachhaltige Kapitalanlage – gerade in einer infrastrukturell stark nachgefragten Lage wie Fürth.

Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Schulen und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Verkehrsanbindung an Nürnberg und das Umland ist ausgezeichnet, was die Vermietbarkeit zusätzlich begünstigt.

Besonders interessant für Kapitalanleger: Die Wohnung wird nach Absprache bezugsfrei übergeben. Somit ist ein zeitnaher Vermietungsstart problemlos möglich.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Número de propiedad: 25369014 - 90763 Fürth – Südstadt

Detalles de los servicios

- Balkon
- 2 Schlafzimmer
- 1 Wohnzimmer
- Küche
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Deckenhöhe ca. 3 Meter
- Badezimmer mit Badewanne

Número de propiedad: 25369014 - 90763 Fürth – Südstadt

Todo sobre la ubicación

Die Wohnung befindet sich in einer zentralen und gut angebundenen Lage in Fürth, die eine ausgezeichnete Erreichbarkeit sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto bietet. In unmittelbarer Nähe finden sich mehrere Bushaltestellen, die von verschiedenen Linien bedient werden, darunter die Buslinien 173, 174 und 177. Diese verbinden die Wohnung mit wichtigen Punkten der Stadt, wie dem Fürther Hauptbahnhof und der Innenstadt, und ermöglichen eine schnelle Mobilität innerhalb Fürths und zu benachbarten Stadtteilen.

Número de propiedad: 25369014 - 90763 Fürth – Südstadt

Otros datos

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Número de propiedad: 25369014 - 90763 Fürth – Südstadt

Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Jürgen Maringer

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com