

Fürth – Stadeln

# VON POLL | Kapitalanleger aufgepasst - renovierte Dachgeschoßwohnung mit Balkon

**Objektnummer: 25369063**

360°-Rundgang



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

**KAUFPREIS: 190.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 61,54 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 25369063 - 90765 Fürth – Stadeln

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25369063 - 90765 Fürth – Stadeln

## Auf einen Blick

Objektnummer	25369063	Kaufpreis	190.000 EUR
Wohnfläche	ca. 61,54 m <sup>2</sup>	Wohnung	Dachgeschoss
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2021
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1965	Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25369063 - 90765 Fürth – Stadeln

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	28.01.2030
Befeuerung	Öl

Energieausweis	VERBRAUCH
Endenergie- verbrauch	118.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie- Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1965

Objektnummer: 25369063 - 90765 Fürth – Stadeln

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369063 - 90765 Fürth – Stadeln

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369063 - 90765 Fürth – Stadeln

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369063 - 90765 Fürth – Stadeln

## Die Immobilie



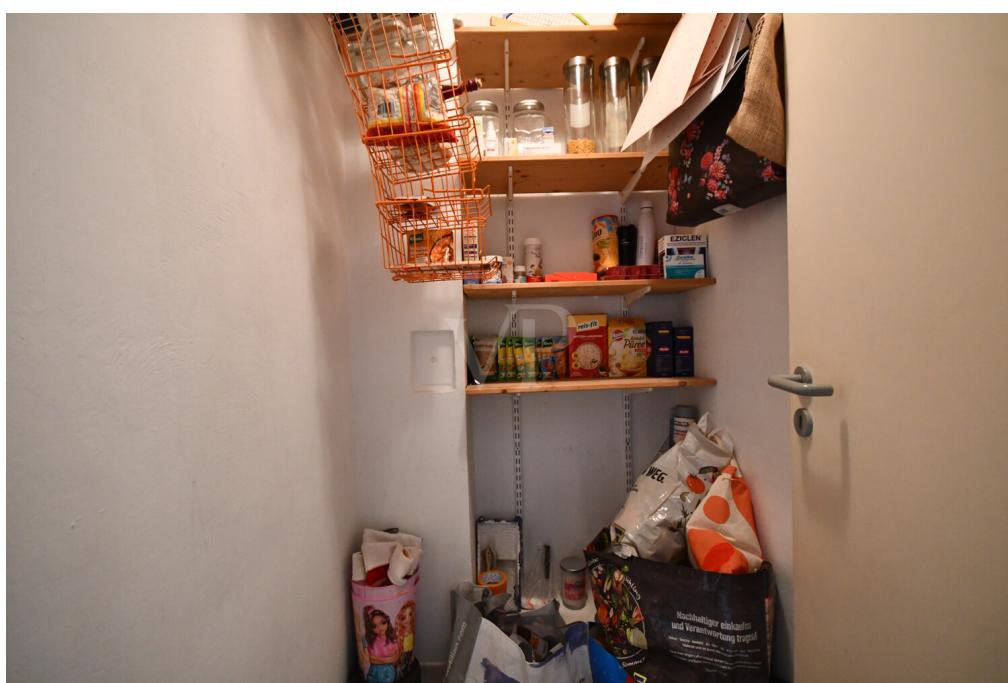
Objektnummer: 25369063 - 90765 Fürth – Stadeln

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369063 - 90765 Fürth – Stadeln

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369063 - 90765 Fürth – Stadeln

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN



Jürgen Maringer  
Geschäftsstelleninhaber



Aylin Tütic  
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)

Objektnummer: 25369063 - 90765 Fürth – Stadeln

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 25369063 - 90765 Fürth – Stadeln

## Ein erster Eindruck

Hier geht es zur 360° Tour:

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

Inmitten einer angenehm ruhigen Wohngegend präsentiert sich diese gepflegte Dachgeschoßwohnung mit einer Wohnfläche von etwa 60 m<sup>2</sup>. Die Wohnung befindet sich in einem im Jahr 1965 erbauten Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten.

Die Dachgeschoßwohnung verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer und ein einladendes Wohnzimmer. Durch die große Fensterflächen sind alle Räume angenehm lichtdurchflutet. Die Fenster sind mit Fliegengittern sowie elektrisch betriebenen Rollläden ausgestattet – so lässt sich der Lichteinfall individuell steuern und für ein angenehmes Raumklima sorgen. Zudem verfügen sämtliche Fenster über eine Kippfunktion, was für optimale Belüftungsmöglichkeiten sorgt.

Das Wohnzimmer sowie beide Schlafzimmer sind mit pflegeleichten Laminatböden versehen. In Diele und Schlafzimmer bieten praktische Einbauschränke ausreichend Stauraum für Kleidung und Haushaltsgegenstände. Das Bad ist ebenfalls zeitgemäß ausgestattet und bietet neben einer Badewanne einen Waschmaschinen- und einen Trockneranschluss. Die Küche ist mit einer Einbauküche versehen. Diese gehört der Mieterin mit einer vertraglichen Verpflichtung für Mieter und Vermieter zur Übergabe und zum Kauf der Einbauküche durch den Vermieter (gemäß Restwert) bei Auszug der Mieterin.

Beheizt wird die Wohnung durch eine zentrale Öl-Heizung, die für angenehme Temperaturen in den kalten Monaten sorgt.

Zuletzt wurde die Wohnung im Jahr 2021 modernisiert; dabei wurden unter anderem die Elektrik sorgfältig überprüft, ein FI-Schalter verbaut und ein moderner Durchlauferhitzer installiert. Die Wände wurden frisch weiß gestrichen, sodass ein helles und freundliches Ambiente entsteht.

Diese Dachgeschoßwohnung eignet sich hervorragend für Paare, Singles oder kleine Familien, die auf der Suche nach einer gepflegten Immobilie mit durchdachter Raumnutzung und zweckmäßigen Ausstattungsmerkmalen sind.  
Die Nettomieteinnahmen betragen 6.600 € im Jahr.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst von den Vorzügen dieses Objekts und lassen Sie sich die Möglichkeit nicht entgehen, hier ein neues Zuhause zu finden. Wir



VON POLL  
IMMOBILIEN

freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**Objektnummer: 25369063 - 90765 Fürth – Stadeln**

## Ausstattung und Details

- elektrische Rolläden
- praktische Einbauschränke in Diele & Schlafzimmer
- Bad mit Waschmaschinen-/ Trockneranschluss
- Einbauküche mit Herd, Spülmaschine, Kühlgefrier-Kombination sind Eigentum der derzeitigen Mieterin mit einer vertraglichen Verpflichtung für Mieter und Vermieter zur Übergabe und zum Kauf der Einbauküche durch den Vermieter (gemäß Restwert) bei Auszug der Mieterin

**Objektnummer: 25369063 - 90765 Fürth – Stadeln**

## Alles zum Standort

Stadeln ist an den öffentlichen Nahverkehr angebunden — Buslinien (z. B. mit 10-Minuten-Takt) und die S-Bahn-Linie S1 bringen gute Verbindung in die Fürther Innenstadt und umliegende Städte. Stadeln ist ein etablierter Stadtteil mit Wohnqualität, ruhiger Lage und naturnahem Charakter — oft gesucht bei Mietern, die Entspannung und Stadt-Anbindung schätzen

Die Umgebung bietet ideale Voraussetzungen für alle, die Wert auf eine ruhige Wohnlage legen. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Grünanlagen und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung und sind teils schnell zu Fuß erreichbar.

**Objektnummer: 25369063 - 90765 Fürth – Stadeln**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.1.2030.

Endenergieverbrauch beträgt 118.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**Objektnummer: 25369063 - 90765 Fürth – Stadeln**

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