

Fürth - Südstadt

# VON POLL | Charmante Maisonette-Wohnung im Denkmalensemble

Objektnummer: 25369042

RESERVIERT



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

**KAUFPREIS: 330.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 104,39 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	25369042	Kaufpreis	330.000 EUR
Wohnfläche	ca. 104,39 m <sup>2</sup>	Wohnung	Maisonette
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Modernisierung / Sanierung	2009
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Gäste-WC, Balkon
Baujahr	1900		
Stellplatz	1 x Carport		

Objektnummer: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	KWK_Fossil	Energieausweis	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	24.01.2029	Endenergieverbrauch	93.40 kWh/m²a
Befuerung	Blockheizkraftwerk	Energie-Effizienzklasse	C
		Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt

## Die Immobilie



**Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.**

**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)



**Jetzt Suchprofil anlegen**

**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Sandra Maringer &  
Jürgen Maringer  
Geschäftsstellenleiter

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)

Objektnummer: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt

## 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: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt**

## Ein erster Eindruck

Diese vermietete Maisonette-Wohnung befindet sich in einem historischen Gebäudeensemble in der Fürther Südstadt und bietet eine Wohnfläche von ca. 104,39 m<sup>2</sup>. Die ehemalige Infanteriekaserne mit Proviantamt ist Teil eines charaktervollen Altbaubestands und wurde im Jahr 2009 durch P&P umfassend kernsaniert.

Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss und ist über eine separate Außentreppe direkt zugänglich. Der Grundriss erstreckt sich über zwei Ebenen und umfasst einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit Balkon, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche, ein separates Gäste-WC sowie einen Abstellraum. Das Dachgeschoss ergänzt die Fläche um einen weiteren, flexibel nutzbaren Bereich. Aufgrund der Grundrissgestaltung eignet sich die Wohnung insbesondere für Alleinstehende oder Paare, weniger jedoch für klassische Familiennutzungen.

Die Einheit ist seit 2010 zuverlässig vermietet. Der aktuelle Mieter möchte das Mietverhältnis gerne fortführen. Die Nettajahresmiete beträgt € 12.000,-. Damit bietet die Immobilie eine solide Grundlage für Kapitalanleger, die eine bereits vermietete Einheit mit laufenden Einnahmen suchen.

Zu berücksichtigen ist, dass sich infolge der Entfernung eines Funkmasten vor über zehn Jahren in der Wohnung Rissbildungen entwickelt haben. Diese wurden bislang nicht beseitigt. Ein Angebot zur Instandsetzung liegt bereits vor und kann bei Interesse zur Verfügung gestellt werden.

Die Beheizung erfolgt über ein Blockheizkraftwerk, das im Zuge der Sanierung 2009 eingebaut wurde. Zur Wohnung gehören ein mitvermieteter Carport-Stellplatz sowie ein Kellerraum. Aufgrund des historischen Gebäudebestands kann der Keller teilweise feucht sein. Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit € 609,-. Die Instandhaltungsrücklage der Wohnung beläuft sich zum 31.12.2024 auf € 3.138,72.

Insgesamt handelt es sich um eine vermietete Bestandsimmobilie mit besonderem Gebäudekarakter, stabiler Vermietung und sofortigem Mietertrag.

**Objektnummer: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie liegt in der Fürther Südstadt, einem der beliebtesten Wohnviertel der Stadt. Das Umfeld zeichnet sich durch eine Mischung aus historischen Gebäuden, gepflegten Mehrfamilienhäusern und grünen Freiräumen aus, die dem Stadtteil seinen besonderen Charme verleihen.

Die Südstadt überzeugt durch ihre zentrale Lage und kurze Wege in die Fürther Innenstadt sowie die angrenzende Nürnberger City. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants, Cafés, Apotheken und Dienstleister sind in fußläufiger Entfernung vorhanden. Ebenso befinden sich Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen in der Nähe.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Mehrere Buslinien durchqueren den Stadtteil, und die Anbindung an die U-Bahn sowie an die nahegelegene Südwesttangente und die Autobahn A73 ermöglicht schnelle Verbindungen in Nürnberg und in das gesamte Metropolgebiet.

Für Erholung und Freizeit bieten sich die nahegelegenen Parks, Grünanlagen und die Rednitzauen an, die zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Entspannung im Freien bieten.

**Objektnummer: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt**

## **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)**