

Fürth

# RESERVIERT | Kapitalanlage: Vermietete 1-Zimmer-Wohnung mit stabilen Mieteinnahmen

Objektnummer: 26369005



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

**KAUFPREIS: 99.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 30,92 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1**

**Objektnummer: 26369005 - 90763 Fürth**

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

**Objektnummer: 26369005 - 90763 Fürth**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26369005</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>99.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 30,92 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnung</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Etage</b>	<b>3</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>1</b>		
<b>Schlafzimmer</b>	<b>1</b>		
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>1995</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>

Objektnummer: 26369005 - 90763 Fürth

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergieverbrauch	91.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	21.02.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 26369005 - 90763 Fürth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369005 - 90763 Fürth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369005 - 90763 Fürth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369005 - 90763 Fürth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369005 - 90763 Fürth

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

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

The advertisement features a dark blue background. On the left, there is a graphic showing a smartphone in the foreground displaying a QR code and a speech bubble that says "Jetzt Suchprofil anlegen". Behind it, a tablet and another smartphone are shown displaying the Von Poll Immobilien website interface. On the right side, the Von Poll Immobilien logo is at the top, followed by the headline "Finden Sie Ihre Immobilie." and a sub-headline "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." at the bottom right, with the website URL "www.von-poll.com" below it.

Objektnummer: 26369005 - 90763 Fürth

## Die Immobilie



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)

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: 26369005 - 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: 26369005 - 90763 Fürth**

## Ein erster Eindruck

Diese kompakte Eigentumswohnung befindet sich in einem Mehrparteienhaus aus dem Baujahr 1995 und bietet eine Wohnfläche von ca. 30,28 m<sup>2</sup>. Die Immobilie stellt insbesondere für Kapitalanleger eine interessante Investitionsmöglichkeit dar.

Die Wohnung ist seit dem 01.06.2018 vermietet. Zum 01.05. erfolgt eine Mieterhöhung auf eine monatliche Nettokaltmiete von 435,80 €, was einer jährlichen Nettokaltmiete von 5.229,60 € entspricht.

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 224,- €. Die Rücklagen für die WEG zum 31.12.2024 beliefen sich auf ca. € 957.000, der Anteil für die Wohneinheit beläuft sich zum 31.12.2024 auf € 901,58. Aufgrund eines Verwalterwechsels zum 01.01.2026 liegen aktuell noch keine weiteren Informationen vor.

Die Wohnung verfügt über eine kompakte und funktionale Raumaufteilung. Der Wohn- und Schlafbereich bildet den zentralen Raum der Wohnung und lässt sich flexibel als Wohn-, Schlaf- und Arbeitsbereich gestalten. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Badezimmer. Der effiziente Grundriss ermöglicht eine optimale Nutzung der vorhandenen Wohnfläche.

Durch die überschaubare Wohnfläche und die solide Bauweise eignet sich die Wohnung besonders für Singles, Pendler oder Berufstätige und bietet damit eine stabile Nachfrage im Vermietungsmarkt.

Das Gebäude wurde 1995 errichtet und befindet sich in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand. Ein Tiefgaragenstellplatz gehört nicht zur Wohnung.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine interessante Möglichkeit für Kapitalanleger, die eine kompakte Wohnung mit bestehendem Mietverhältnis und langfristigem Vermietungspotenzial suchen. Eine Besichtigung ist jederzeit nach Absprache möglich.

Hier geht es zur 360° Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/eqOK>

**Objektnummer: 26369005 - 90763 Fürth**

## **Alles zum Standort**

**Die Wohnung befindet sich in einer zentral gelegenen Wohngegend mit guter Infrastruktur. Die Umgebung ist geprägt von Mehrfamilienhäusern, Gewerbeeinheiten und Wohnstraßen.**

**Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken, Ärzte sowie Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut, Haltestellen für Bus und Straßenbahn befinden sich in der Nähe.**

**Die Innenstadt von Fürth ist schnell erreichbar, ebenso wie die Anbindung an die Autobahnen A73 und A3, die eine zügige Verbindung nach Nürnberg, Erlangen und ins Umland gewährleisten. Freizeitmöglichkeiten, Parks und Sportangebote in der Umgebung runden die attraktive Lage ab.**

**Objektnummer: 26369005 - 90763 Fürth**

## 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: 26369005 - 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](http://www.von-poll.com)**