Fürth – Südstadt

Investieren statt spekulieren - charmantes Renditeobjekt mit Balkon!

Objektnummer: 25021057

KAUFPREIS: 150.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 54 m² • **ZIMMER:** 2

Objektnummer: 25021057 - 90763 Fürth – Südstadt

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

Objektnummer: 25021057 - 90763 Fürth – Südstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	25021057
Wohnfläche	ca. 54 m²
Etage	2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1984

Kaufpreis	150.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 25021057 - 90763 Fürth – Südstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	18.04.2034
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	117.80 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1984

Objektnummer: 25021057 - 90763 Fürth – Südstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25021057 - 90763 Fürth – Südstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25021057 - 90763 Fürth – Südstadt

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/nuernberg

Objektnummer: 25021057 - 90763 Fürth – Südstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25021057 - 90763 Fürth – Südstadt

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN

Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

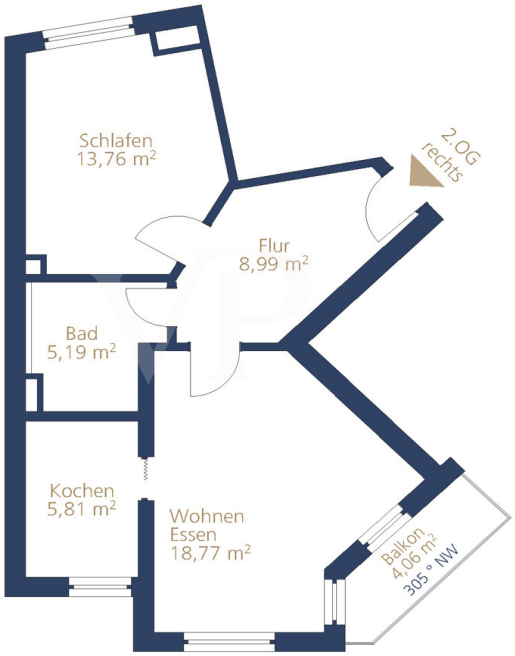
T.: 0911 - 748 999 50

Shop Nürnberg | Tetzelgasse 15 | 90403 Nürnberg | nuernberg@von-poll.com | *www.von-poll.com/nuernberg*

Objektnummer: 25021057 - 90763 Fürth – Südstadt

Grundrisse

Grundriss WE 2.OG R



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: 25021057 - 90763 Fürth – Südstadt

Ein erster Eindruck

Diese vermietete und gepflegte 2-Zimmerwohnung im zweiten Obergeschoss eines ansprechenden Mehrfamilienhauses überzeugt durch ihren gut durchdachten Grundriss und eine helle, freundliche Atmosphäre. Mit ca. 54 m² Wohnfläche eignet sie sich ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger.

Das großzügige Wohnzimmer mit Laminatboden bildet den Mittelpunkt der Wohnung und ist durch große Fenster angenehm lichtdurchflutet. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den überdachten Balkon.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie weitere Möbel und wirkt durch das Fenster ebenfalls hell und einladend.

Das Badezimmer ist mit einer Duschwanne, einem WC und einem Waschbecken ausgestattet. Es präsentiert sich in einem gepflegten Zustand.

Die Wohnung punktet zusätzlich durch ihre gute Anbindung: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel sowie Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe – ideal für den Alltag und darüber hinaus.

Mieteinnahmen: EUR 4.800,- jährlich.
Letzte Erhöhung: Nie

Objektnummer: 25021057 - 90763 Fürth – Südstadt

Alles zum Standort

Die Wohnung liegt in der Fürther Südstadt, einer gefragten Wohnlage mit hervorragender Infrastruktur.

Die Umgebung ist geprägt von einer gewachsenen Wohnbebauung aus gepflegten Altbauten, modernen Mehrfamilienhäusern und kleineren Wohnanlagen. Die Südstadt bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, gemütliche Cafés, internationale Restaurants und vielfältige Freizeitangebote, die das Viertel besonders lebenswert machen.

Für Erholung im Grünen sorgen der nahegelegene Südstadtpark und der Fürther Stadtpark, die zu Spaziergängen, Sport oder entspannter Freizeitgestaltung einladen. Gleichzeitig ist das Zentrum von Fürth in wenigen Minuten erreichbar, ebenso wie die Nürnberger Innenstadt, die mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell zugänglich ist.

Die Anbindung an den Nahverkehr ist hervorragend: Mehrere Buslinien sowie die U-Bahn-Station „Fürth Hauptbahnhof“ befinden sich in fußläufiger Entfernung und gewährleisten eine schnelle Verbindung nach Nürnberg, zu Fachhochschulen, Universitäten und in andere Stadtteile. Auch mit dem Fahrrad oder dem Auto sind viele Ziele bequem zu erreichen.

Dank der guten Infrastruktur, der Nähe zu Bildungseinrichtungen und der urbanen Lage eignet sich die Wohngegend ideal für Studierende, Berufstätige und Wohngemeinschaften gleichermaßen.

Objektnummer: 25021057 - 90763 Fürth – Südstadt

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.4.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 117.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25021057 - 90763 Fürth – Südstadt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tizian Grimm

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg
Tel.: +49 911 – 74 89 99 50
E-Mail: nuernberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com