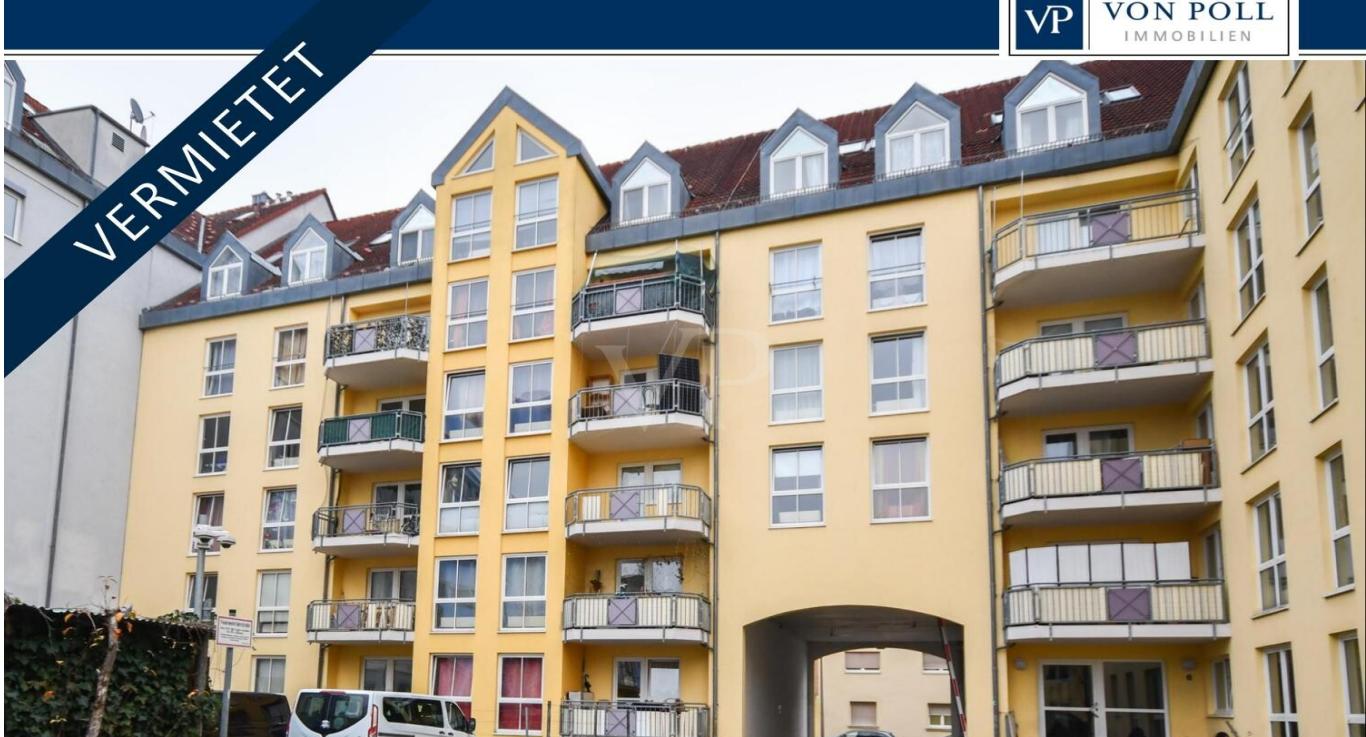


Fürth

VON POLL | Vermietete 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 4% Jahresbruttorendite!

Objektnummer: 25369064

VERMIETET



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 149.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 41,05 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25369064 - 90763 Fürth

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

Objektnummer: 25369064 - 90763 Fürth

Auf einen Blick

Objektnummer	25369064	Kaufpreis	149.000 EUR
Wohnfläche	ca. 41,05 m ²	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	5	Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1996		
Stellplatz	1 x Tiefgarage		

Objektnummer: 25369064 - 90763 Fürth

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	91.40 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	21.02.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1996

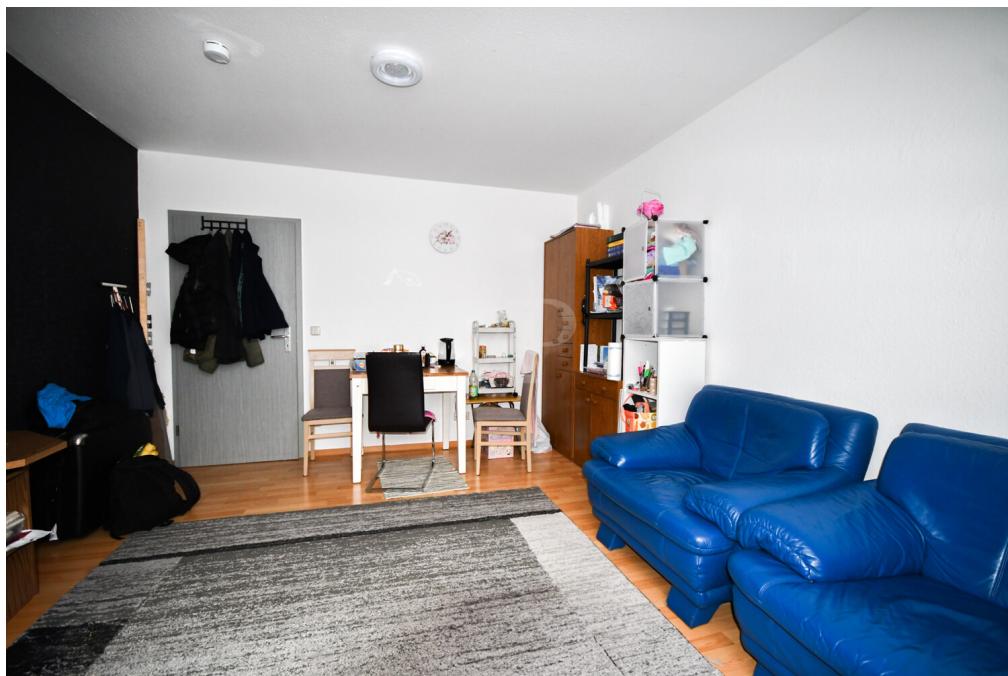
Objektnummer: 25369064 - 90763 Fürth

Die Immobilie



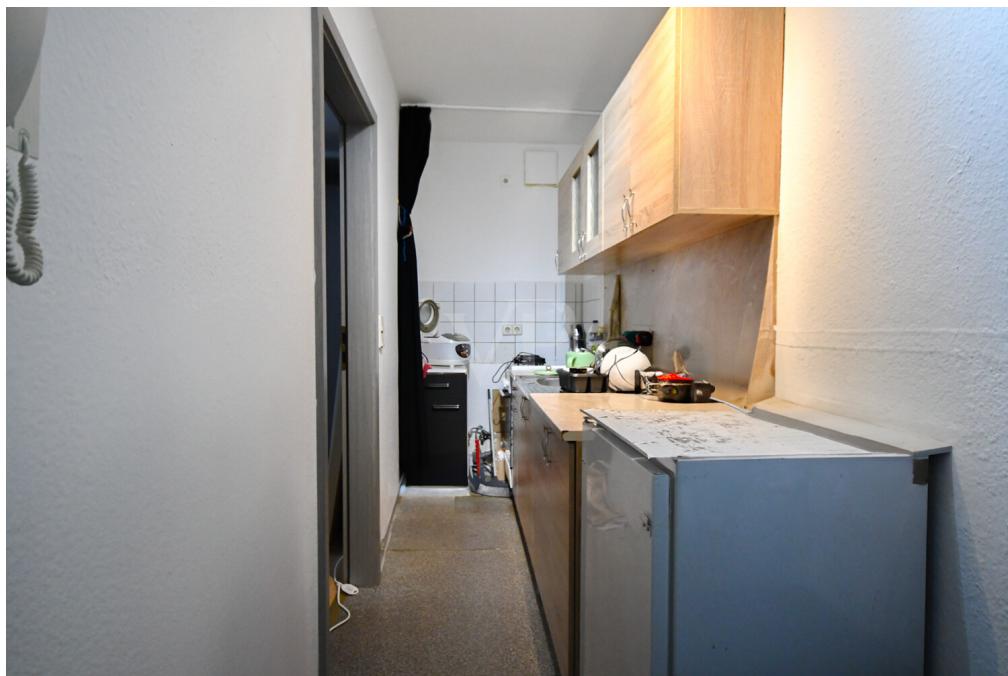
Objektnummer: 25369064 - 90763 Fürth

Die Immobilie



Objektnummer: 25369064 - 90763 Fürth

Die Immobilie



Objektnummer: 25369064 - 90763 Fürth

Die Immobilie



Objektnummer: 25369064 - 90763 Fürth

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN



Sandra Maringer
Geschäftsstellenleiterin

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

VP VON POLL IMMOBILIEN



Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 25369064 - 90763 Fürth

Die Immobilie

The image displays a large smartphone and a smaller tablet side-by-side. The smartphone's screen is dominated by a large QR code, with a white speech bubble overlay containing the German text 'Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.' (Discover here the value of your property). The tablet's screen shows a detailed property listing for an apartment in Fürth, featuring various icons and numerical data. In the top right corner of the overall advertisement, there is a small logo for '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

Objektnummer: 25369064 - 90763 Fürth

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht masstabsgerecht. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25369064 - 90763 Fürth

Ein erster Eindruck

Die 2-Zimmer-Etagenwohnung befindet sich im 5. Obergeschoss in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1996 und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 41 m². Sie ist seit dem 01.10.2025 für 6.480,- € Kaltmiete pro Jahr vermietet. Die Rücklage der Wohnungseigentümergemeinschaft beträgt 957.438,- €, die Rücklage der Wohnung beläuft sich ca. 1.200,- €. Größere Sanierungsmaßnahmen sind laut ETV-Protokolle nicht geplant.

Die errechnete Jahresbruttomiete von ca. 4% bezieht sich auf die Ist-Miete ohne Kaufnebenkosten.

Die Wohnung ist funktional geschnitten: Der zentrale Flur verbindet die Räume miteinander und integriert die Küche. Sowohl Wohnbereich als auch Schlafzimmer sind nahezu gleich groß und zum Innenhof ausgerichtet. Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Dusche, WC und Waschbecken ausgestattet. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil, sowie ein Tiefgaragenstellplatz.

Die Wohnung bietet somit eine kompakte und effiziente Raumaufteilung, die sich für langfristige Vermietung eignet. Diese Immobilie stellt eine solide Kapitalanlage dar und eignet sich für Anleger, die auf der Suche nach einer vermieteten Wohnung sind.

Objektnummer: 25369064 - 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: 25369064 - 90763 Fürth

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.2.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 91.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Objektnummer: 25369064 - 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