

Fürth

VON POLL | Investieren oder selbst einziehen: 2-Zimmer-Wohnung mit TG-Stellplatz!

Objektnummer: 25369064



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 135.000 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	135.000 EUR
Wohnfläche	ca. 41,05 m²	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/m²a
Energieausweis gültig bis	21.02.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 25369064 - 90763 Fürth

Die Immobilie



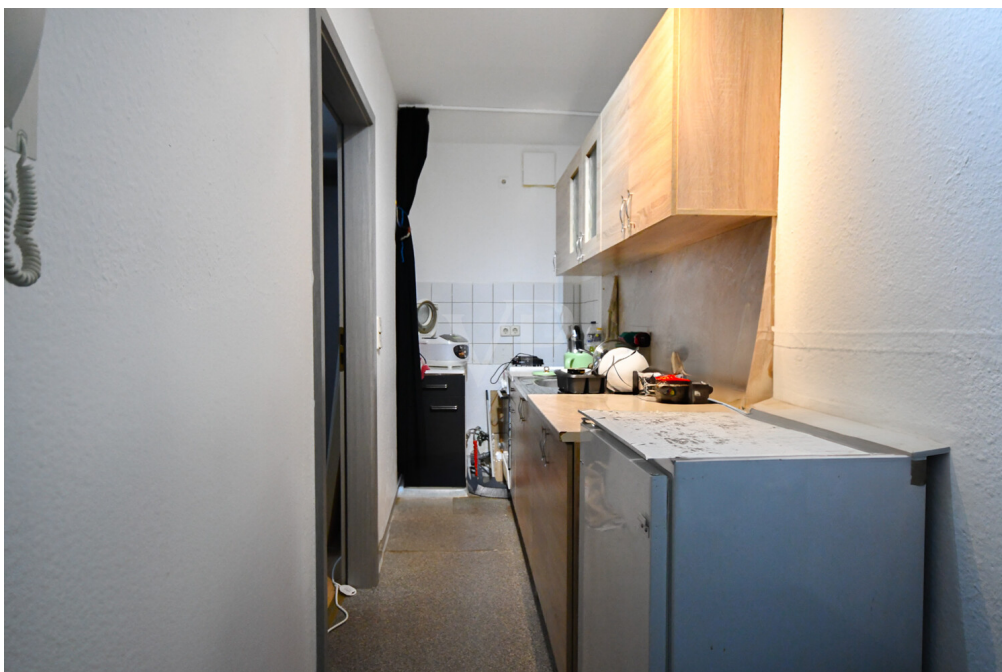
Objektnummer: 25369064 - 90763 Fürth

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



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

Objektnummer: 25369064 - 90763 Fürth

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



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

Objektnummer: 25369064 - 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: 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. Die Wohnung ist aktuell vermietet, wurde jedoch zum 30.06. gekündigt. Die derzeitige Ist-Miete beträgt 6.480,- € Kaltmiete pro Jahr. Im Zuge eines Eigentümerwechsels kann die Wohnung neu vermietet und die Miethöhe entsprechend angepasst oder künftig auch zur Selbstnutzung verwendet werden.

Die Rücklage der Wohnungseigentümergeinschaft beträgt 957.438,- €, der auf die Wohnung entfallende Rücklagenanteil beläuft sich auf ca. 1.200,- €. Größere Sanierungsmaßnahmen sind laut ETV-Protokollen derzeit nicht geplant.

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 Dusche, WC und Waschbecken ausgestattet. Zur Wohnung gehören zudem ein Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz.

Die Immobilie bietet damit eine kompakte und effiziente Raumaufteilung und ist sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer interessant. Durch die bereits ausgesprochene Kündigung zum 30.06. eröffnet sich dem zukünftigen Eigentümer zusätzliche Flexibilität – sei es zur Neuvermietung, zur Anpassung der Mietkonditionen oder zur persönlichen Nutzung.

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

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