

Fürth – Zentrum

# Von Poll | Tolle Kapitalanlage in bester Lage

Objektnummer: 23369038



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

KAUFPREIS: 157.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 41,83 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1.5

Objektnummer: 23369038 - 90762 Fürth – Zentrum

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23369038 - 90762 Fürth – Zentrum

## Auf einen Blick

|               |                          |
|---------------|--------------------------|
| Objektnummer  | 23369038                 |
| Wohnfläche    | ca. 41,83 m <sup>2</sup> |
| Dachform      | Satteldach               |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung        |
| Etage         | 6                        |
| Zimmer        | 1.5                      |
| Schlafzimmer  | 1                        |
| Badezimmer    | 1                        |
| Baujahr       | 1996                     |
| Stellplatz    | 1 x Tiefgarage           |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 157.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp                | Dachgeschoss                                                              |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2016                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 2 m <sup>2</sup>                                                      |
| Ausstattung                | Einbauküche                                                               |

Objektnummer: 23369038 - 90762 Fürth – Zentrum

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                         |                   |
|----------------------------|----------------|-------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis          | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | GAS            | Endenergieverbrauch     | 95.10 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 25.09.2028     | Energie-Effizienzklasse | C                 |
| Befeuierung                | Gas            |                         |                   |

Objektnummer: 23369038 - 90762 Fürth – Zentrum

## Die Immobilie



Objektnummer: 23369038 - 90762 Fürth – Zentrum

## Die Immobilie



Objektnummer: 23369038 - 90762 Fürth – Zentrum

## Die Immobilie



Objektnummer: 23369038 - 90762 Fürth – Zentrum

## Die Immobilie



Objektnummer: 23369038 - 90762 Fürth – Zentrum

## Die Immobilie

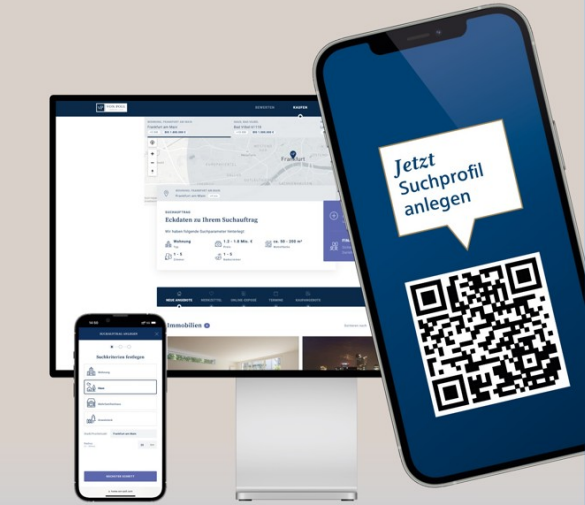
FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Jürgen Maringer - Geschäftsstelleneinhaber  
Aylin Tutic - Immobilienberaterin

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)



Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

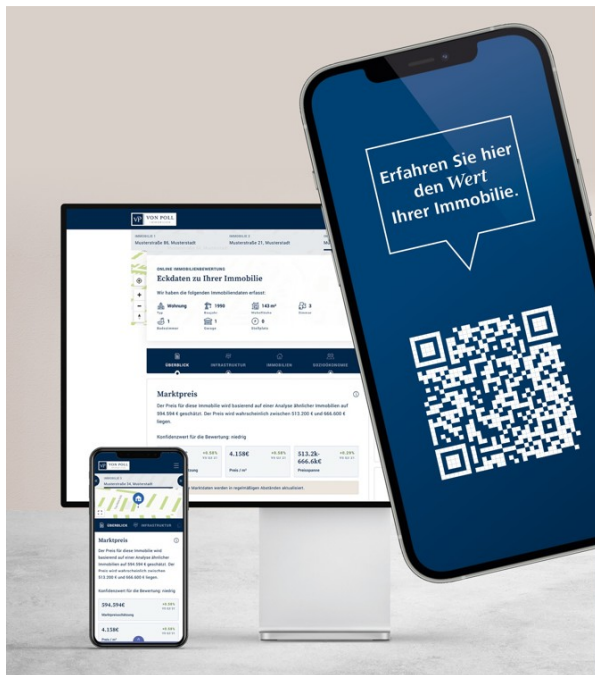
**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 23369038 - 90762 Fürth – Zentrum

## 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)

Objektnummer: 23369038 - 90762 Fürth – Zentrum

## 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: 23369038 - 90762 Fürth – Zentrum

## Ein erster Eindruck

Hier gelangen Sie zur 360° Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/smzp> Dies hochwertige Dachgeschosswohnung befindet sich im 6. Obergeschoss eines 73-Parteien-Mehrfamilienhauses. Neben einer top ausgestatteten Küche, bietet diese Wohnung ein großes Wohn-/Esszimmer. Alle Holzfenster sind zweifachverglast. Der Wohn-/Essbereich, Flur und die Schlafräume sind mit einem modernen Vinylaminat ausgestattet. Im Tageslichtbad sind hochwertige Fliesen verlegt. Die Wanne lädt zum entspannen ein. Der Stellplatz befindet sich in der angrenzenden Tiefgarage mit elektrischem Zufahrtstor. Hier befindet sich auch ein Fahrradraum. Ein separates Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum für persönliche Gegenstände. Im Keller des Gebäudes befindet sich ein Waschraum, der mit Waschmaschinen und Trocknern ausgestattet ist. Die Wohnung befindet sich in einem sehr guten Zustand und bietet eine tolle Ausstattungsqualität. Sie ist derzeit vermietet und soll weiterhin gerne als Anlageobjekt genutzt werden. Die Mieteinnahmen betragen jährlich 5.940,00 Euro. Das Hausgeld beläuft sich auf 214,00 € im Monat und 5,00 € für den Tiefgaragenstellplatz.

Objektnummer: 23369038 - 90762 Fürth – Zentrum

## Ausstattung und Details

- offene Küche
- separates Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz
- Waschkeller
- Fahrradkeller

Objektnummer: 23369038 - 90762 Fürth – Zentrum

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet Sie sich dank der nahe gelegenen Pegnitz in einer ruhigen und grünen Lage, die zum spazieren gehen und erholen einlädt. Die hervorragende Infrastruktur bietet Ihnen eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die nächste Bushaltestelle ist nur knapp 200 Meter entfernt. Auch die U-Bahn erreichen Sie in 500 Metern. Zur nächsten Autobahnauffahrt sind es ca. 700 Meter, dann befinden Sie sich auf dem Frankenschnellweg. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen. Weiter befinden sich ein Medizinisches Versorgungszentrum und einige Restaurants in der Nähe.

Objektnummer: 23369038 - 90762 Fürth – Zentrum

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.9.2028. Endenergieverbrauch beträgt 95.10 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. 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 Handelsregistrauszugs, 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: 23369038 - 90762 Fürth – Zentrum

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jürgen Maringer

---

Gustavstraße 35 Fürth  
E-Mail: fuerth@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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