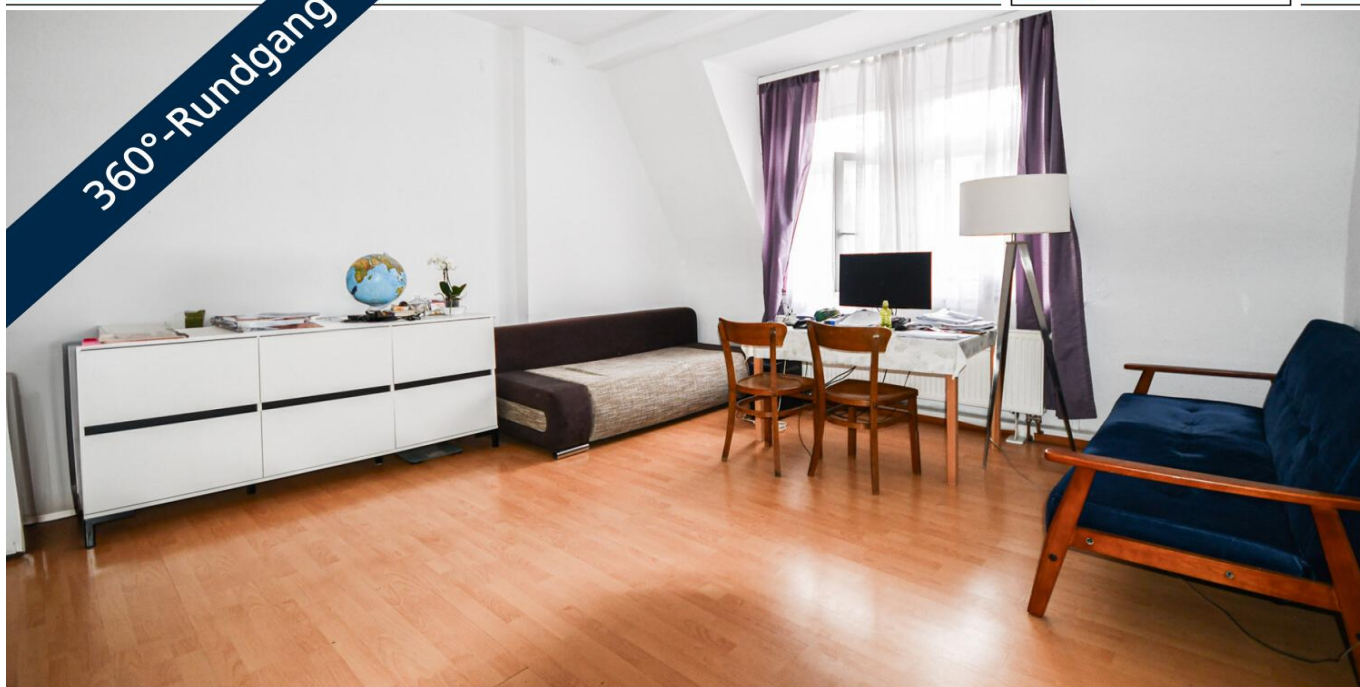


Fürth

# VON POLL |Kapitalanleger aufgepasst: Vermietete und teilsanierte Denkmalschutzwohnung

Objektnummer: 25369049

360°-Rundgang



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

**KAUFPREIS: 214.200 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 65 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 25369049 - 90762 Fürth**

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

**Objektnummer: 25369049 - 90762 Fürth**

## Auf einen Blick

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Objektnummer | 25369049              |
| Wohnfläche   | ca. 65 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 3                     |
| Zimmer       | 3                     |
| Schlafzimmer | 1                     |
| Badezimmer   | 1                     |
| Baujahr      | 1861                  |

|                               |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 214.200 EUR                                                                           |
| Wohnungstyp                   | Etagenwohnung                                                                         |
| Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2022                                                                                  |
| Zustand der<br>Immobilie      | gepflegt                                                                              |
| Bauweise                      | Massiv                                                                                |
| Ausstattung                   | Einbauküche                                                                           |

**Objektnummer: 25369049 - 90762 Fürth**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |                |                |                                |
|-------------|----------------|----------------|--------------------------------|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | laut Gesetz nicht erforderlich |
| Befuerung   | Gas            |                |                                |

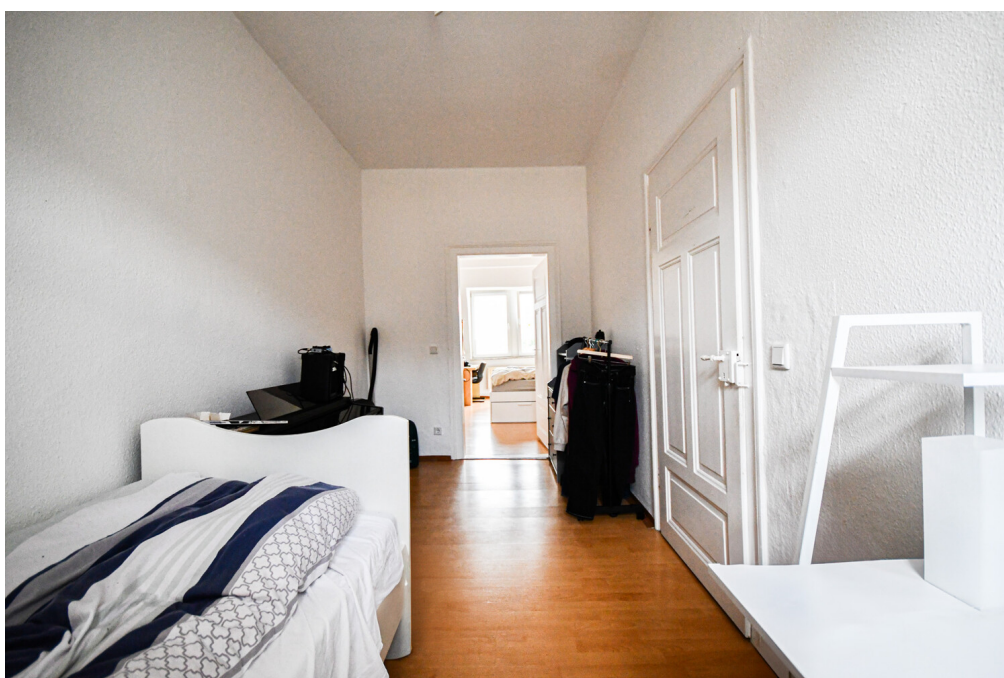
Objektnummer: 25369049 - 90762 Fürth

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369049 - 90762 Fürth

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369049 - 90762 Fürth

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369049 - 90762 Fürth

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369049 - 90762 Fürth

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369049 - 90762 Fürth

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 25369049 - 90762 Fürth

## Die Immobilie



**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)



**VON POLL IMMOBILIEN**

**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

**Objektnummer: 25369049 - 90762 Fürth**

## Ein erster Eindruck

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

Zum Verkauf steht eine 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines denkmalgeschützten Gebäudes aus dem Jahr 1861. Mit ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche und bestehender Vermietung eignet sich die Immobilie ideal als solide Kapitalanlage.

Die Wohnung wurde in den vergangenen Jahren teilweise renoviert und befindet sich in einem guten Zustand. 2022 wurden sämtliche Fenster durch neue Holzfenster mit 2-fach-Verglasung ersetzt. Im selben Jahr erfolgte die Modernisierung des Badezimmers, das mit einer Dusche sowie einem Fenster ausgestattet ist. Die Elektrik wurde 2023 vollständig überarbeitet und entspricht aktuellen Standards.

Die Raumaufteilung ist funktional und gut nutzbar gestaltet. Der zentrale Flur bietet ausreichend Platz und verfügt über einen Waschmaschinenanschluss. Von hier gelangen Sie direkt in die Küche, über die auch das Badezimmer zugänglich ist.

Die Wohnung umfasst drei Zimmer: ein großzügiges Wohnzimmer sowie zwei geräumige Schlafzimmer, die flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Die Ausstattung ist bewusst schlicht gehalten und ermöglicht individuelle Gestaltungsspielräume.

Ein Abstellraum auf derselben Etage schafft zusätzlichen Stauraum. Beheizt wird die Wohnung über eine effiziente Gas-Zentralheizung. Aktuell sind Sanierungsmaßnahmen für das Treppenhaus und die offen liegenden Stromleitungen geplant.

Die aktuellen jährlichen Mieteinnahmen betragen 6.600 Euro.  
Leider liegen uns derzeit noch keine ETV-Protokolle und Abrechnungen vor.

**Objektnummer: 25369049 - 90762 Fürth**

## **Ausstattung und Details**

- Flur mit Waschmaschinenanschluss
- Tageslicht-Badezimmer mit Dusche
- zwei Schlafzimmer
- Wohnzimmer
- Abstellraum auf der selben Ebene im Treppenhaus
- 2-Fach verglaste Holzfenster

**Objektnummer: 25369049 - 90762 Fürth**

## **Alles zum Standort**

Fürth präsentiert sich als wirtschaftlich stabile Stadt in Bayern mit ausgewogenem demografischem Profil und solider Infrastruktur. Die hervorragende Anbindung an Nürnberg und Erlangen sowie der gut ausgebaute öffentliche Nahverkehr schaffen eine attraktive Basis für nachhaltige Wertsteigerungen im Immobilienmarkt. Die sichere Umgebung und steigende Wohnraumnachfrage machen Fürth zu einem verlässlichen Investitionsstandort. Aktive Stadtentwicklungsprojekte mit Fokus auf nachhaltiges Wohnen und Digitalisierung betonen das zukunftsorientierte Potenzial dieses lebendigen Standorts.

Die Umgebung bietet zahlreiche Annehmlichkeiten: renommierte Schulen wie die Rosenschule und die Berufsfachschule für Altenpflege sind 2 bis 4 Gehminuten entfernt und sichern konstante Nachfrage von Familien und Berufstätigen. Die medizinische Versorgung durch Zahnärzte und Apotheken ist innerhalb von 3 bis 5 Minuten zu Fuß optimal gewährleistet. Einkaufsmöglichkeiten wie der Europa Lebensmittel Markt befinden sich in weniger als fünf Gehminuten. Das gastronomische Angebot – von Cafés, Restaurants und Bars – ist ebenfalls in maximal fünf Minuten erreichbar. Freizeit- und Kulturangebote wie die Stadthalle Fürth sowie Sport- und Spielplätze runden das attraktive Wohnumfeld ab. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit Buslinien in 2 bis 4 Minuten Fußweg und dem S- und U-Bahnhof Fürth Rathaus (ca. 4 Minuten) garantiert optimale Erreichbarkeit.

Für Investoren bietet dieser Standort eine ideale Kombination aus stabiler Wertentwicklung, hoher Nachfrage und ausgezeichneter Infrastruktur.

**Objektnummer: 25369049 - 90762 Fürth**

## Sonstige Angaben

**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: 25369049 - 90762 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)**