

Fürth

# VON POLL | Wohnung mit Nießbrauchrecht – werthaltige Investition mit Zukunftspotenzial!

*Objektnummer: 25369044*

360°-Rundgang



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

**KAUFPREIS: 60.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 41,27 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

Objektnummer: 25369044 - 90765 Fürth

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

Objektnummer: 25369044 - 90765 Fürth

## Auf einen Blick

Objektnummer	25369044	Kaufpreis	60.000 EUR
Wohnfläche	ca. 41,27 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zimmer	2	Provision	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1900	Bauweise	Massiv

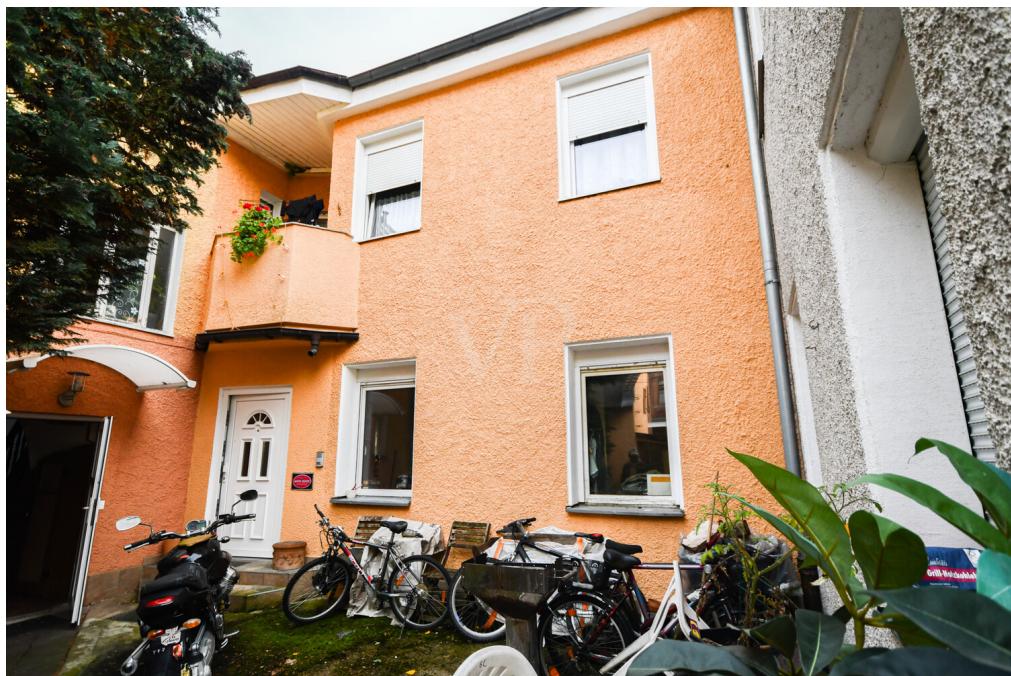
Objektnummer: 25369044 - 90765 Fürth

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	508.64 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.11.2035	Energie- Effizienzklasse	H
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1900

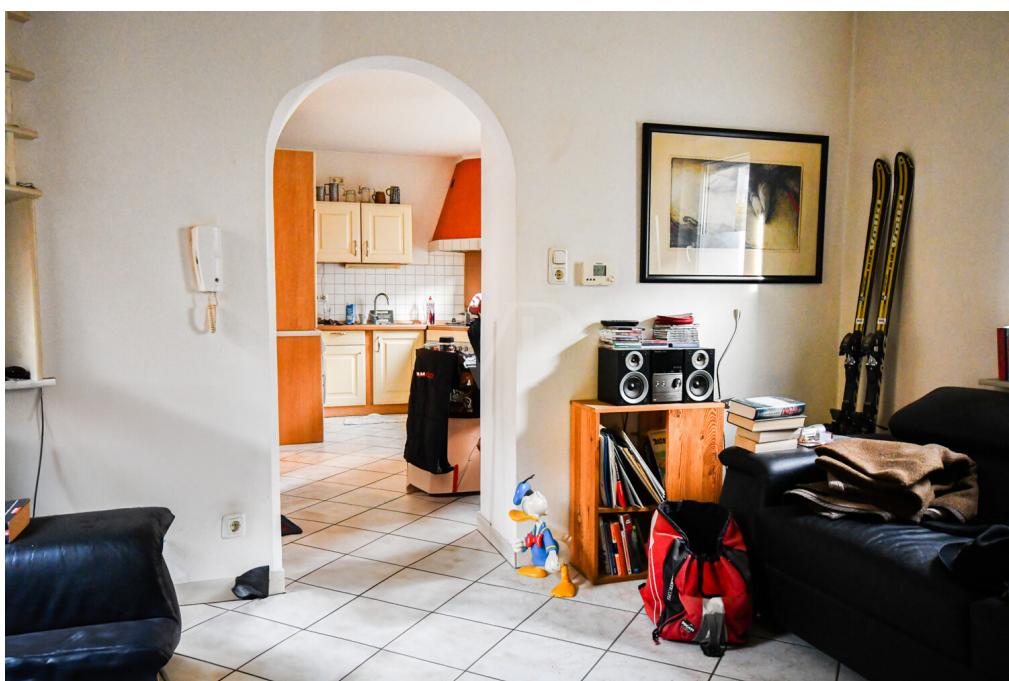
Objektnummer: 25369044 - 90765 Fürth

## Die Immobilie



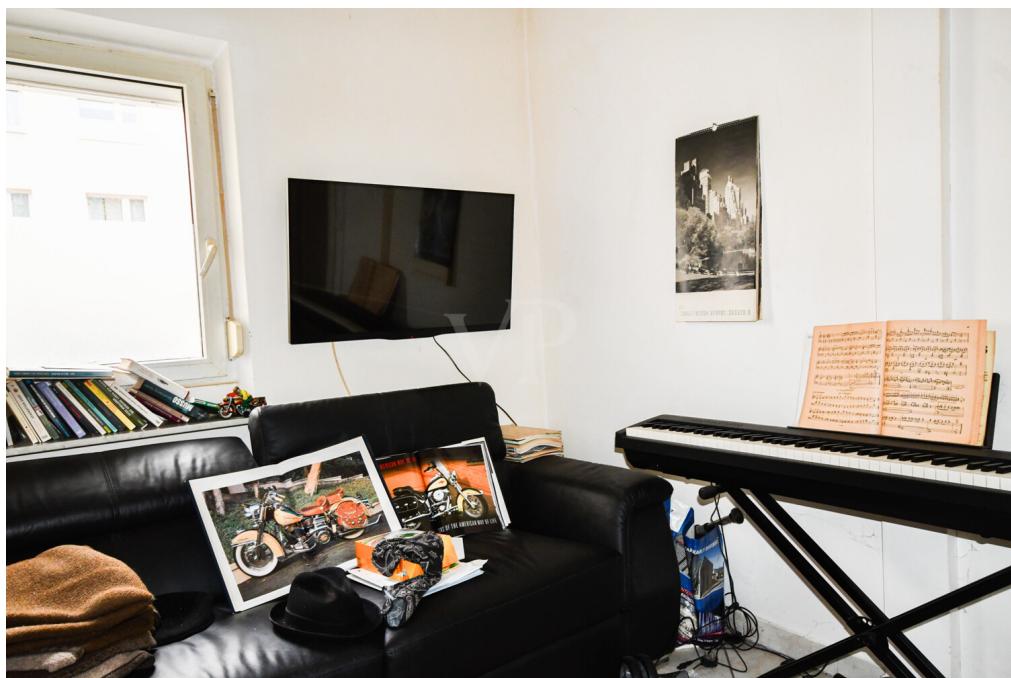
Objektnummer: 25369044 - 90765 Fürth

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369044 - 90765 Fürth

## Die Immobilie



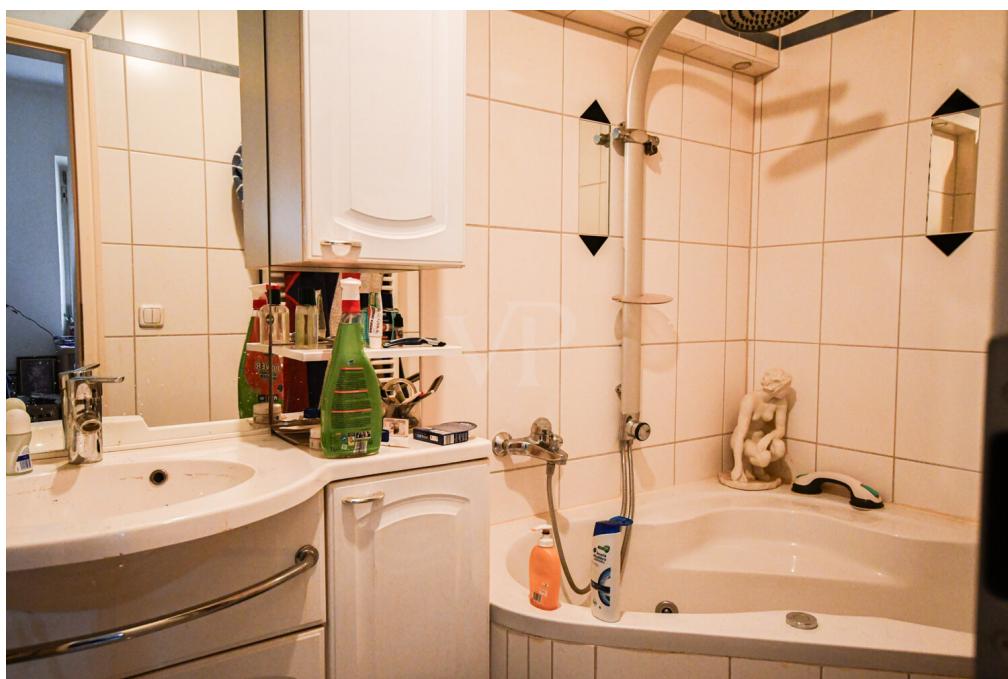
Objektnummer: 25369044 - 90765 Fürth

## Die Immobilie



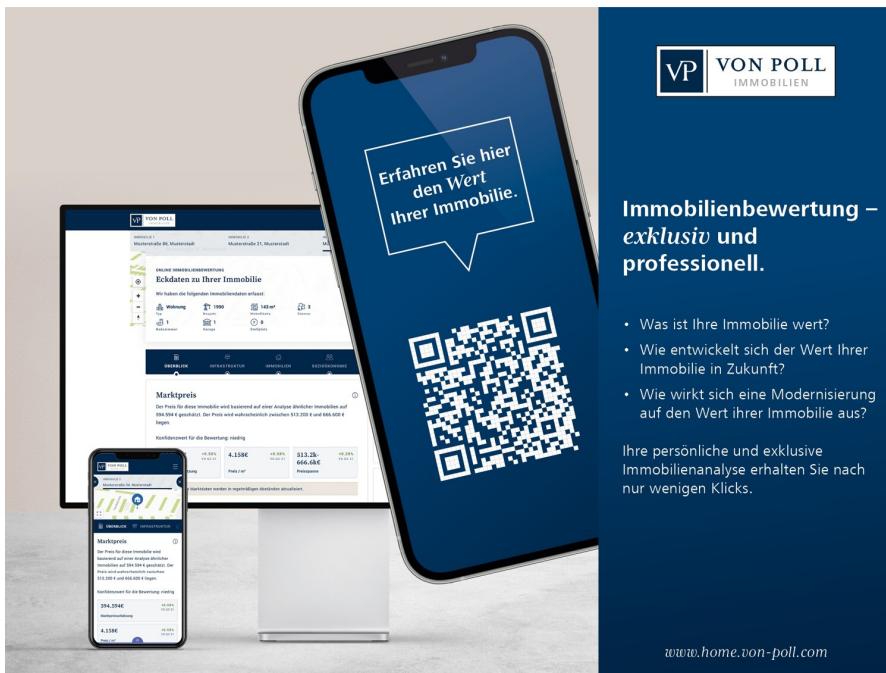
Objektnummer: 25369044 - 90765 Fürth

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369044 - 90765 Fürth

## Die Immobilie



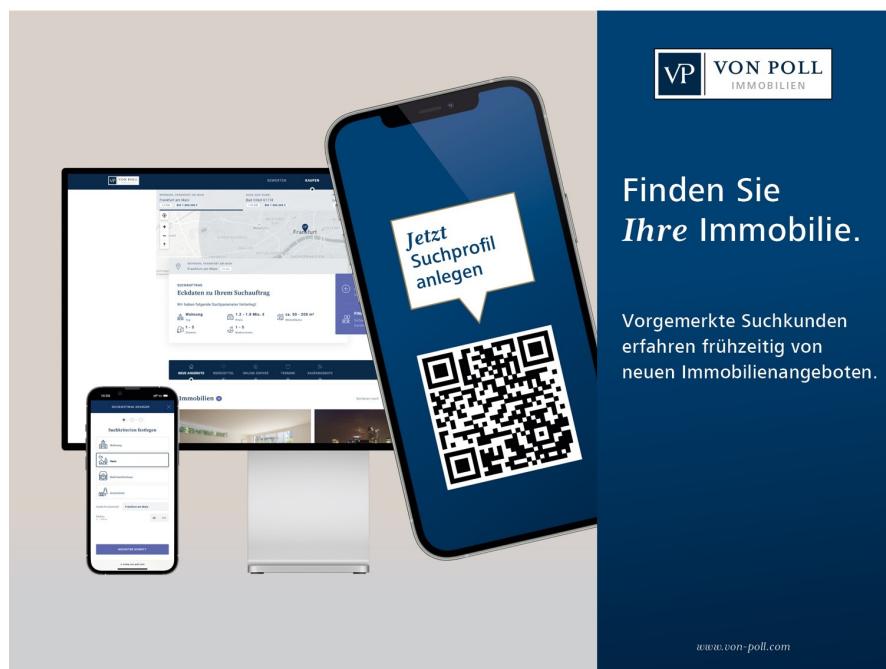
**VP | VON POLL  
IMMOBILIEN**

**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)



**VP | VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 25369044 - 90765 Fürth

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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: 25369044 - 90765 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: 25369044 - 90765 Fürth**

## Ein erster Eindruck

Hier geht's zum 360°-Rundgang: <https://von-poll.com/tour/fuerth/c3zA>

Diese 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von etwa 40 m<sup>2</sup> befindet sich im Hinterhaus eines großen Mehrfamilienhauses und bietet eine solide Kapitalanlage. Bitte beachten Sie, dass für diese Wohnung beim Verkauf ein Nießbrauchrecht für den aktuellen Eigentümer eingetragen wird! Der Nießbrauchberechtigte hat somit das Recht, die Wohnung zu bewohnen.

Hinweis zum aktuellen Zustand:

Die Wohnung wird derzeit vom Nießbrauchberechtigten bewohnt und befindet sich in einem stark genutzten, persönlichen Zustand. Eine Besichtigung vermittelt daher vor allem einen Eindruck der Aufteilung und baulichen Struktur, weniger der eigentlichen Wohnfläche.

Der Rücklagenstand dieser Wohneinheit zum 31.12.2024 beläuft sich auf 1.179,53€. Kurz- bis mittelfristig ist geplant eine Fahrradbox zu errichten und die Sanierung der Dächer der Hinterhäuser. Das monatliche Hausgeld in Höhe von € 141,- wird vom zukünftigen Nießbrauchberechtigten übernommen.

Insgesamt handelt es sich um eine Immobilie für Kapitalanleger, die den langfristigen Wert einer Wohnung mit bestehendem Nießbrauchrecht erkennen und eine solide Investitionsmöglichkeit suchen.

**Objektnummer: 25369044 - 90765 Fürth**

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich im nördlichen Stadtbereich von Fürth, in einer etablierten Wohngegend mit guter Infrastruktur. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern und einer gewachsenen Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte sowie Schulen und Kindergärten liegen in der Nähe und sind teils fußläufig erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln lassen sich die Fürther Innenstadt sowie die Nachbarstädte Nürnberg und Erlangen schnell erreichen. Grünflächen und Freizeitangebote befinden sich im weiteren Umfeld. Insgesamt bietet die Lage eine praktische Kombination aus urbaner Nähe und alltagsfreundlicher Infrastruktur.

**Objektnummer: 25369044 - 90765 Fürth**

## **Sonstige Angaben**

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 508.64 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**Objektnummer: 25369044 - 90765 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](mailto:fuerth@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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