Fürth – Südstadt

Investieren statt spekulieren - charmantes Renditeobjekt mit Balkon!

Property ID: 25021057

PURCHASE PRICE: 150.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 54 m² • **ROOMS:** 2

Property ID: 25021057 - 90763 Fürth – Südstadt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25021057 - 90763 Fürth – Südstadt

At a glance

Property ID	25021057
Living Space	ca. 54 m²
Floor	2
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1984

Purchase Price	150.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Balcony

Property ID: 25021057 - 90763 Fürth – Südstadt

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	18.04.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	117.80 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1984

Property ID: 25021057 - 90763 Fürth – Südstadt

The property

Property ID: 25021057 - 90763 Fürth – Südstadt

The property

Property ID: 25021057 - 90763 Fürth – Südstadt

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/nuernberg

Property ID: 25021057 - 90763 Fürth – Südstadt

The property

Property ID: 25021057 - 90763 Fürth – Südstadt

The property

VON POLL IMMOBILIEN

Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

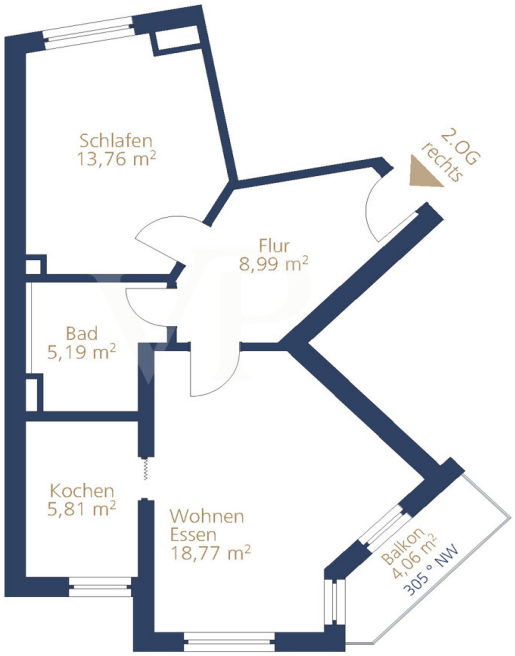
T.: 0911 - 748 999 50

Shop Nürnberg | Tetzelgasse 15 | 90403 Nürnberg | nuernberg@von-poll.com | *www.von-poll.com/nuernberg*

Property ID: 25021057 - 90763 Fürth – Südstadt

Floor plans

Grundriss WE 2.OG R



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25021057 - 90763 Fürth – Südstadt

A first impression

Diese vermietete und gepflegte 2-Zimmerwohnung im zweiten Obergeschoss eines ansprechenden Mehrfamilienhauses überzeugt durch ihren gut durchdachten Grundriss und eine helle, freundliche Atmosphäre. Mit ca. 54 m² Wohnfläche eignet sie sich ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger.

Das großzügige Wohnzimmer mit Laminatboden bildet den Mittelpunkt der Wohnung und ist durch große Fenster angenehm lichtdurchflutet. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den überdachten Balkon.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie weitere Möbel und wirkt durch das Fenster ebenfalls hell und einladend.

Das Badezimmer ist mit einer Duschwanne, einem WC und einem Waschbecken ausgestattet. Es präsentiert sich in einem gepflegten Zustand.

Die Wohnung punktet zusätzlich durch ihre gute Anbindung: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel sowie Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe – ideal für den Alltag und darüber hinaus.

Property ID: 25021057 - 90763 Fürth – Südstadt

All about the location

Die Wohnung liegt in der Fürther Südstadt, einer gefragten Wohnlage mit hervorragender Infrastruktur.

Die Umgebung ist geprägt von einer gewachsenen Wohnbebauung aus gepflegten Altbauten, modernen Mehrfamilienhäusern und kleineren Wohnanlagen. Die Südstadt bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, gemütliche Cafés, internationale Restaurants und vielfältige Freizeitangebote, die das Viertel besonders lebenswert machen.

Für Erholung im Grünen sorgen der nahegelegene Südstadtpark und der Fürther Stadtpark, die zu Spaziergängen, Sport oder entspannter Freizeitgestaltung einladen. Gleichzeitig ist das Zentrum von Fürth in wenigen Minuten erreichbar, ebenso wie die Nürnberger Innenstadt, die mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell zugänglich ist.

Die Anbindung an den Nahverkehr ist hervorragend: Mehrere Buslinien sowie die U-Bahn-Station „Fürth Hauptbahnhof“ befinden sich in fußläufiger Entfernung und gewährleisten eine schnelle Verbindung nach Nürnberg, zu Fachhochschulen, Universitäten und in andere Stadtteile. Auch mit dem Fahrrad oder dem Auto sind viele Ziele bequem zu erreichen.

Dank der guten Infrastruktur, der Nähe zu Bildungseinrichtungen und der urbanen Lage eignet sich die Wohngegend ideal für Studierende, Berufstätige und Wohngemeinschaften gleichermaßen.

Property ID: 25021057 - 90763 Fürth – Südstadt

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.4.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 117.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

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.

Property ID: 25021057 - 90763 Fürth – Südstadt

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Tizian Grimm

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg
Tel.: +49 911 – 74 89 99 50
E-Mail: nuernberg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com