

Fürth – Südstadt

Rendite trifft Lage – Kapitalanlage in Fürth-Südstadt

Property ID: 25021084



VON POLL
IMMOBILIEN



Aus Diskretionsgründen des Mieters
werden keine Bilder der Wohnung
veröffentlicht.

Partner-Shop Nürnberg | Tetzeltgasse 15 | 90403 Nürnberg
nuernberg@von-poll.com | www.von-poll.com/nuernberg

PURCHASE PRICE: 120.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 33 m² • ROOMS: 1

Property ID: 25021084 - 90763 Fürth – Südstadt

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

Property ID: 25021084 - 90763 Fürth – Südstadt

At a glance

Property ID	25021084
Living Space	ca. 33 m²
Floor	1
Rooms	1
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1995
Type of parking	1 x Underground car park, 15000 EUR (Sale)

Purchase Price	120.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Balcony

Property ID: 25021084 - 90763 Fürth – Südstadt

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	125.10 kWh/m²a
Energy certificate valid until	11.11.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1995

Property ID: 25021084 - 90763 Fürth – Südstadt

The property



Aus Diskretionsgründen des Mieters
werden keine Bilder der Wohnung
veröffentlicht.

Partner-Shop Nürnberg | Tetzeltgasse 15 | 90403 Nürnberg
nuernberg@von-poll.com | www.von-poll.com/nuernberg



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 - 74 89 99 50

Partner-Shop Nürnberg | Tetzeltgasse 15 | 90403 Nürnberg
nuernberg@von-poll.com | www.von-poll.com/nuernberg

Property ID: 25021084 - 90763 Fürth – Südstadt

The property



Immobilienbewertung – *exklusiv, professionell* und kostenfrei.

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie. Geben Sie einfach die Eckdaten Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine kostenfreie Marktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.
T: 0911 - 748 999 50
nuernberg@von-poll.com

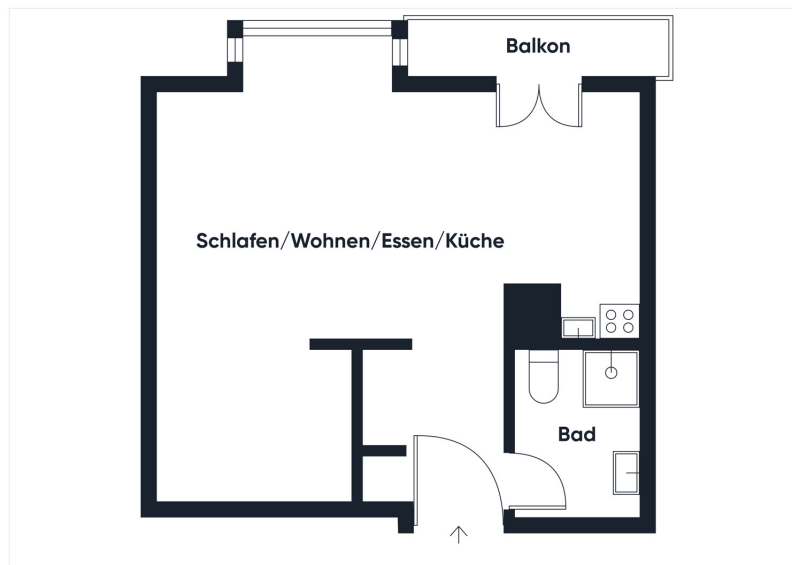


www.von-poll.com/nuernberg



Property ID: 25021084 - 90763 Fürth – Südstadt

Floor plans



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: 25021084 - 90763 Fürth – Südstadt

A first impression

Zum Verkauf steht eine seit vielen Jahren zuverlässig vermietete 1-Zimmer-Wohnung mit ca. 33 m² Wohnfläche in einem massiv errichteten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1995. Ein Personenaufzug ist vorhanden. Die Einheit eignet sich hervorragend als solide Kapitalanlage mit langfristiger Perspektive.

Der funktional geschnittene Grundriss überzeugt durch einen offenen Wohnbereich, der Wohnen, Schlafen, Essen und Küche harmonisch miteinander verbindet. Ergänzt wird die Wohnung durch ein separates Badezimmer sowie einen Balkon, der den Wohnkomfort zusätzlich steigert.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten, dem bestehenden Mietverhältnis entsprechenden Zustand.

Der Wohnbereich ist mit Laminatboden ausgestattet, das Badezimmer präsentiert sich zeitlos gefliest. Eine funktionale Küchenzeile ist in den Wohnraum integriert und rundet das Angebot ab.

Die Wohnung ist seit sehr langer Zeit durchgehend vermietet und erwirtschaftet aktuell eine Kaltmiete von 293 € pro Monat.

Damit bietet sie eine verlässliche und gut kalkulierbare Einnahmesituation. Ein der Wohnung zugeordneter Tiefgaragenstellplatz der nicht im Kaufpreis enthalten ist und derzeit separat für 40 € monatlich vermietet.

Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der Mieter werden keine Innenaufnahmen veröffentlicht.

Eine Besichtigung vor Ort ist nach Absprache selbstverständlich möglich.

Property ID: 25021084 - 90763 Fürth – Südstadt

Details of amenities

- Vermietete 1-Zimmer-Wohnung
- Ca. 33 m² Wohnfläche
- Mehrfamilienhaus aus 1995 mit Personenaufzug
- Balkon
- Seit vielen Jahren zuverlässig vermietet, Kaltmiete 293 €/mtl.
- Tiefgaragenstellplatz á 15.000 Euro, Stellplatz separat vermietet für 40 €/mtl.
- Jahresnettokaltmiete liegt bei 3.996,00 €/p.a.
- Besichtigung nach Absprache möglich

Property ID: 25021084 - 90763 Fürth – Südstadt

All about the location

Die Wohnung liegt in einer der beliebten Wohnlagen der Südstadt von Fürth, unweit des weitläufigen Fürther Stadtparks, der zu Spaziergängen und Erholung im Grünen einlädt. Die Südstadt zeichnet sich durch eine gute Mischung aus urbanem Wohnumfeld und ruhigen Wohnstraßen aus – ideal für Singles, Berufspendler oder als Kapitalanlage.

Die Infrastruktur in der Umgebung ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, inklusive Bäckerei und Drogeriemarkt, befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig erreichbar. Auch gastronomische Angebote und kleine Service-Betriebe tragen zur attraktiven Wohnumgebung bei.

Die öffentlichen Verkehrsanbindungen sind sehr gut. In wenigen Minuten erreicht man die U-Bahn-Station der Linie U1, die eine direkte Verbindung in die Innenstädte von Fürth und Nürnberg bietet. Darüber hinaus halten mehrere Buslinien in der Nähe, was die Mobilität ohne eigenes Auto erheblich erleichtert.

Medizinische Versorgung sowie weitere Alltagsdienste befinden sich ebenfalls im Quartier oder in kurzer Reichweite. Durch die Nähe zur Fürther Innenstadt und zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten ist die Lage sowohl für Pendler als auch für Freizeitaktivitäten ideal geeignet.

Property ID: 25021084 - 90763 Fürth – Südstadt

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.11.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 125.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.
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 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.

Property ID: 25021084 - 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