Fürth

VON POLL |Kapitalanleger aufgepasst: Vermietete und teilsanierte Denkmalschutzwohnung

Property ID: 25369049

PURCHASE PRICE: 214.200 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 65 m² • **ROOMS:** 3

Property ID: 25369049 - 90762 Fürth

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

Property ID: 25369049 - 90762 Fürth

At a glance

Property ID	25369049
Living Space	ca. 65 m²
Floor	3
Rooms	3
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1861

Purchase Price	214.200 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Built-in kitchen

Property ID: 25369049 - 90762 Fürth

Energy Data

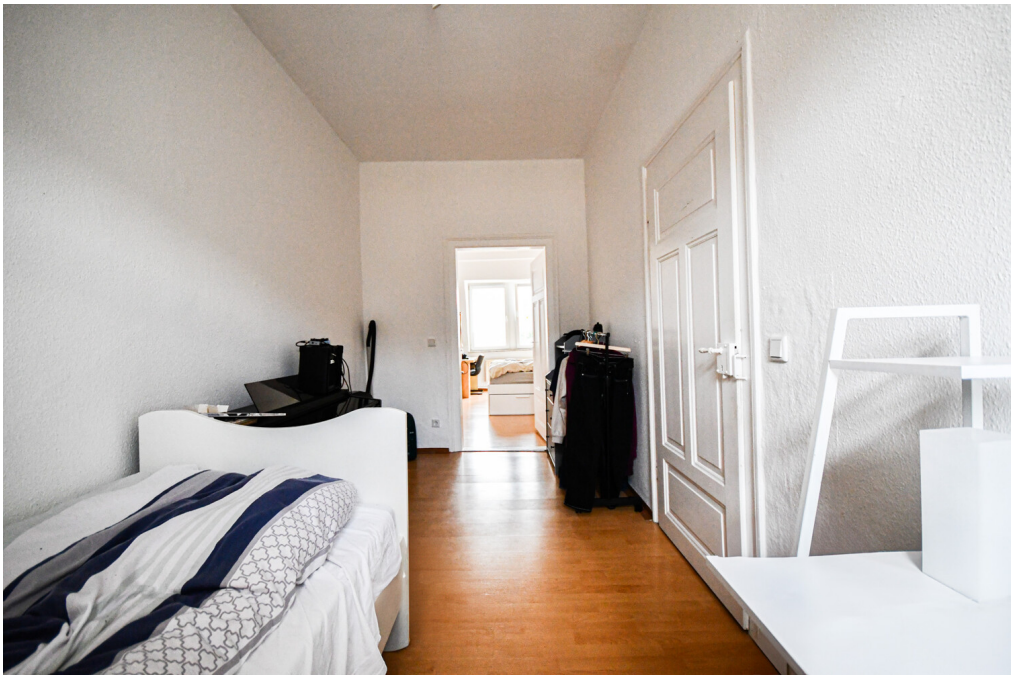
Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	Gas		

Property ID: 25369049 - 90762 Fürth

The property

Property ID: 25369049 - 90762 Fürth

The property



Property ID: 25369049 - 90762 Fürth

The property

Property ID: 25369049 - 90762 Fürth

The property

Property ID: 25369049 - 90762 Fürth

The property

Property ID: 25369049 - 90762 Fürth

The property

Property ID: 25369049 - 90762 Fürth

The property

Property ID: 25369049 - 90762 Fürth

A first impression

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 m² Wohnflächeund 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.

Property ID: 25369049 - 90762 Fürth

Details of amenities

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

Property ID: 25369049 - 90762 Fürth

All about the location

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.

Property ID: 25369049 - 90762 Fürth

Other information

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: 25369049 - 90762 Fürth

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

Gustavstraße 35, 90762 Fürth
Tel.: +49 911 - 97 90 188 0
E-Mail: fuerth@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com