

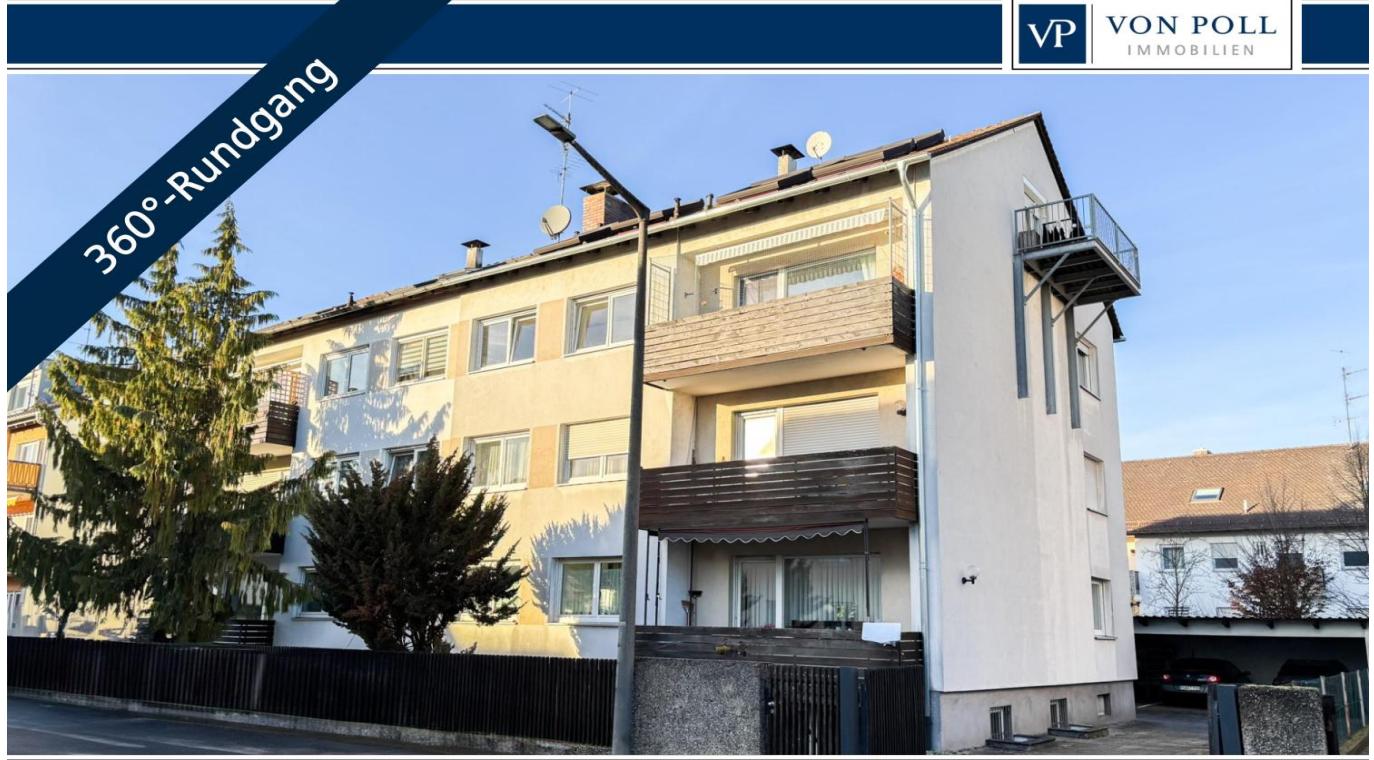
Fürth – Stadeln

# VON POLL| Kapitalanleger aufgepasst - renovierte Dachgeschoßwohnung mit Balkon

*Property ID: 25369063*

360°-Rundgang

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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

PURCHASE PRICE: 190.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 61,54 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 25369063 - 90765 Fürth – Stadeln

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

**Property ID: 25369063 - 90765 Fürth – Stadeln**

## At a glance

Property ID	<b>25369063</b>
Living Space	<b>ca. 61,54 m<sup>2</sup></b>
Rooms	<b>3</b>
Bedrooms	<b>2</b>
Bathrooms	<b>1</b>
Year of construction	<b>1965</b>

Purchase Price	<b>190.000 EUR</b>
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	<b>2021</b>
Condition of property	<b>Well-maintained</b>
Construction method	<b>Solid</b>
Equipment	<b>Built-in kitchen, Balcony</b>

Property ID: 25369063 - 90765 Fürth – Stadeln

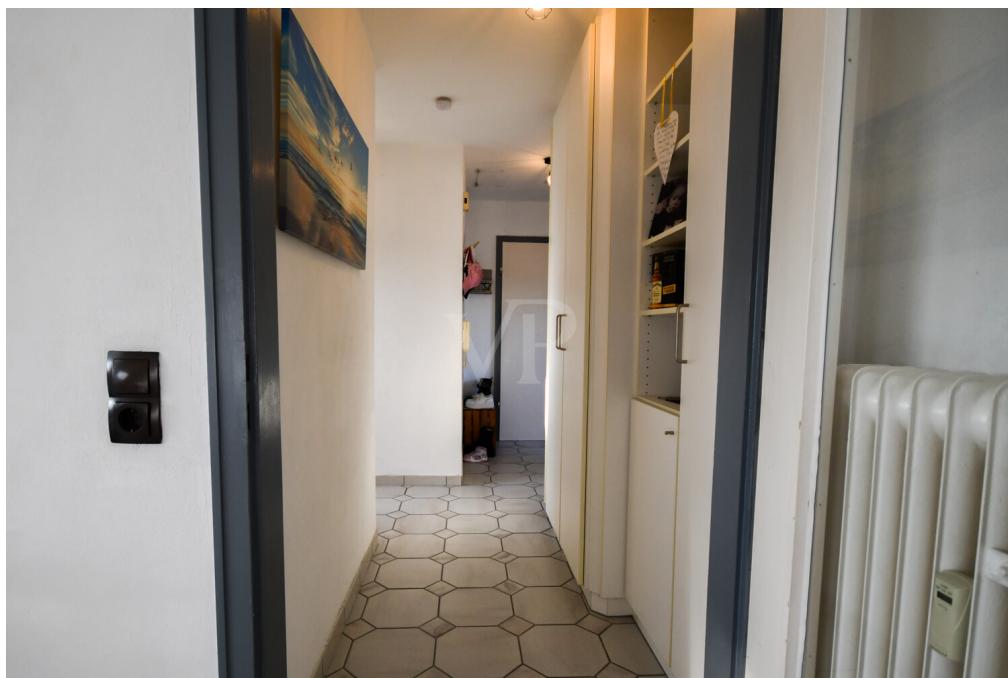
## Energy Data

Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	28.01.2030
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	118.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1965

Property ID: 25369063 - 90765 Fürth – Stadeln

## The property



Property ID: 25369063 - 90765 Fürth – Stadeln

## The property



Property ID: 25369063 - 90765 Fürth – Stadeln

## The property



Property ID: 25369063 - 90765 Fürth – Stadeln

## The property



Property ID: 25369063 - 90765 Fürth – Stadeln

## The property



Property ID: 25369063 - 90765 Fürth – Stadeln

## The property



Property ID: 25369063 - 90765 Fürth – Stadeln

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN



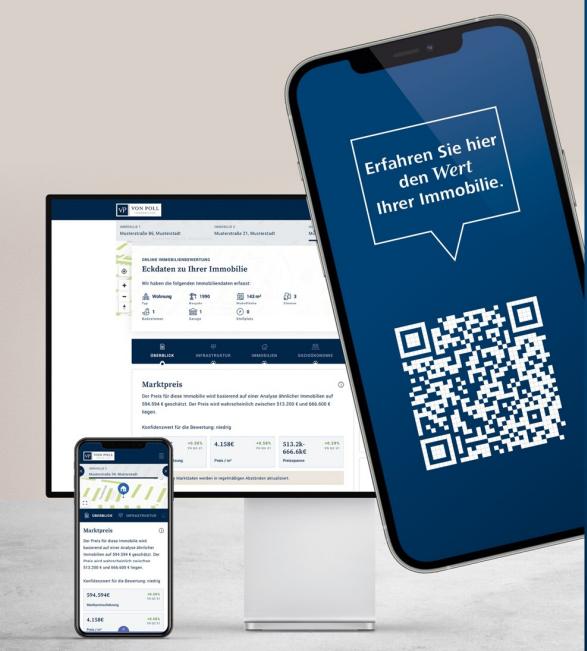
Jürgen Maringer  
Geschäftsstelleninhaber



Aylin Tütic  
Immobilienberaterin

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)



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)

Property ID: 25369063 - 90765 Fürth – Stadeln

## The property



Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 25369063 - 90765 Fürth – Stadeln

## A first impression

Hier geht es zur 360° Tour:

<https://von-poll.com/tour/fuerth/zSaP>

Inmitten einer angenehm ruhigen Wohngegend präsentiert sich diese gepflegte Dachgeschoßwohnung mit einer Wohnfläche von etwa 60 m<sup>2</sup>. Die Wohnung befindet sich in einem im Jahr 1965 erbauten Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten.

Die Dachgeschoßwohnung verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer und ein einladendes Wohnzimmer. Durch die große Fensterflächen sind alle Räume angenehm lichtdurchflutet. Die Fenster sind mit Fliegengittern sowie elektrisch betriebenen Rollläden ausgestattet – so lässt sich der Lichteinfall individuell steuern und für ein angenehmes Raumklima sorgen. Zudem verfügen sämtliche Fenster über eine Kippfunktion, was für optimale Belüftungsmöglichkeiten sorgt.

Das Wohnzimmer sowie beide Schlafzimmer sind mit pflegeleichten Laminatböden versehen. In Diele und Schlafzimmer bieten praktische Einbauschränke ausreichend Stauraum für Kleidung und Haushaltsgegenstände. Das Bad ist ebenfalls zeitgemäß ausgestattet und bietet neben einer Badewanne einen Waschmaschinen- und einen Trockneranschluss. Die Küche ist mit einer Einbauküche versehen. Diese gehört der Mieterin mit einer vertraglichen Verpflichtung für Mieter und Vermieter zur Übergabe und zum Kauf der Einbauküche durch den Vermieter (gemäß Restwert) bei Auszug der Mieterin.

Beheizt wird die Wohnung durch eine zentrale Öl-Heizung, die für angenehme Temperaturen in den kalten Monaten sorgt.

Zuletzt wurde die Wohnung im Jahr 2021 modernisiert; dabei wurden unter anderem die Elektrik sorgfältig überprüft, ein FI-Schalter verbaut und ein moderner Durchlauferhitzer installiert. Die Wände wurden frisch weiß gestrichen, sodass ein helles und freundliches Ambiente entsteht.

Diese Dachgeschoßwohnung eignet sich hervorragend für Paare, Singles oder kleine Familien, die auf der Suche nach einer gepflegten Immobilie mit durchdachter Raumnutzung und zweckmäßigen Ausstattungsmerkmalen sind.  
Die Nettomieteinnahmen betragen 6.600 € im Jahr.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst von den Vorzügen dieses Objekts und lassen Sie sich die Möglichkeit nicht entgehen, hier ein neues Zuhause zu finden. Wir



VON POLL  
REAL ESTATE

freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Property ID: 25369063 - 90765 Fürth – Stadeln

## Details of amenities

- elektrische Rolläden
- praktische Einbauschränke in Diele & Schlafzimmer
- Bad mit Waschmaschinen-/ Trockneranschluss
- Einbauküche mit Herd, Spülmaschine, Kühl-Gefrier-Kombination sind Eigentum der derzeitigen Mieterin mit einer vertraglichen Verpflichtung für Mieter und Vermieter zur Übergabe und zum Kauf der Einbauküche durch den Vermieter (gemäß Restwert) bei Auszug der Mieterin

**Property ID: 25369063 - 90765 Fürth – Stadeln**

## All about the location

Stadeln ist an den öffentlichen Nahverkehr angebunden — Buslinien (z. B. mit 10-Minuten-Takt) und die S-Bahn-Linie S1 bringen gute Verbindung in die Fürther Innenstadt und umliegende Städte. Stadeln ist ein etablierter Stadtteil mit Wohnqualität, ruhiger Lage und naturnahem Charakter — oft gesucht bei Mietern, die Entspannung und Stadt-Anbindung schätzen

Die Umgebung bietet ideale Voraussetzungen für alle, die Wert auf eine ruhige Wohnlage legen. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Grünanlagen und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung und sind teils schnell zu Fuß erreichbar.

**Property ID: 25369063 - 90765 Fürth – Stadeln**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.1.2030.

Endenergieverbrauch beträgt 118.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.

Die Energieeffizienzklasse ist D.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25369063 - 90765 Fürth – Stadeln**

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