

Fürth

# VON POLL | Attention investors: Old apartment in a historic building

Property ID: 25369050



**PURCHASE PRICE: 209.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 63 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

**Property ID: 25369050 - 90762 Fürth**

- 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: 25369050 - 90762 Fürth

## At a glance

Property ID	25369050	Purchase Price	209.000 EUR
Living Space	ca. 63 m <sup>2</sup>	Type	Apartment
Floor	2	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3	Modernisation / Refurbishment	2022
Bedrooms	1	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1861	Equipment	Built-in kitchen

Property ID: 25369050 - 90762 Fürth

## Energy Data

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

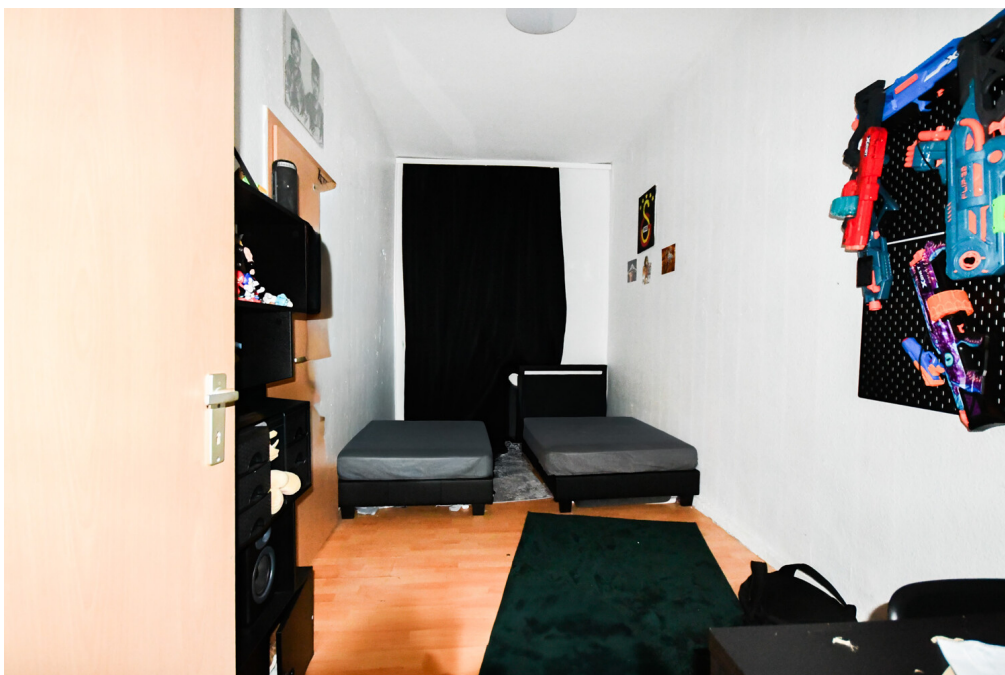
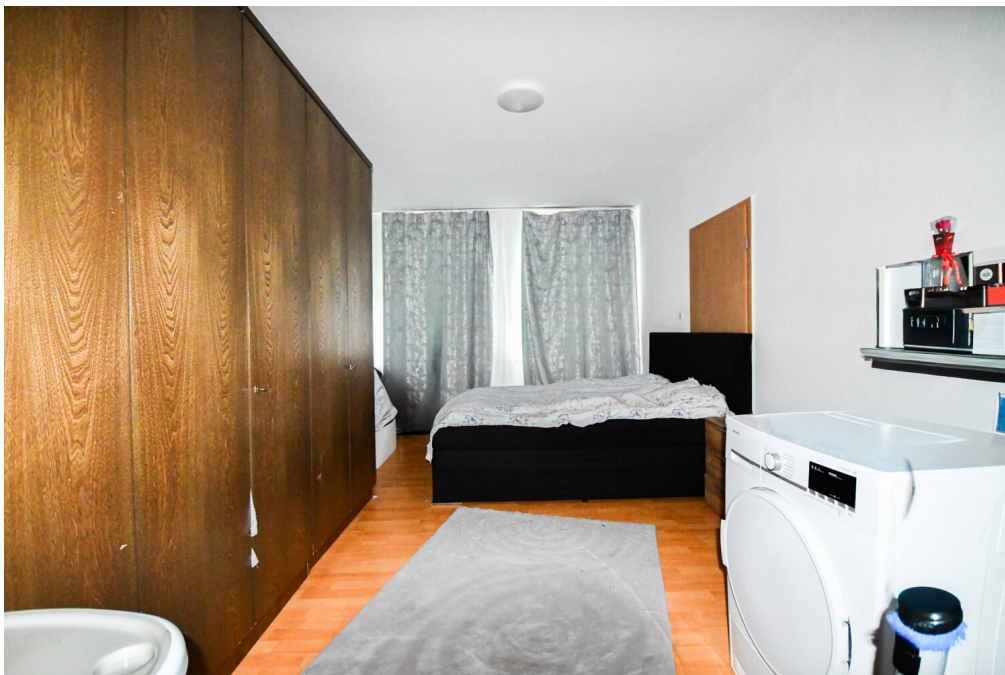
Property ID: 25369050 - 90762 Fürth

## The property



Property ID: 25369050 - 90762 Fürth

## The property



Property ID: 25369050 - 90762 Fürth

## The property



Property ID: 25369050 - 90762 Fürth

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

Property ID: 25369050 - 90762 Fürth

## The property

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)

Property ID: 25369050 - 90762 Fürth

## 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: 25369050 - 90762 Fürth**

## A first impression

Click here for the 360° tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/Hkxa> For sale is a tenanted 3-room apartment on the 3rd floor of a listed building dating from 1861. The apartment offers approximately 63 m<sup>2</sup> of living space, is located in a quiet area, and is currently rented. The apartment has been partially modernized in recent years and is in well-maintained condition. In 2022, all windows were replaced with new double-glazed wooden windows. The bathroom was renovated approximately 15 years ago and features a shower and a window for natural light and optimal ventilation. The electrical system was updated in 2023 and meets current standards. The layout is functional. The central hallway offers ample space and includes a washing machine connection. From here, you have direct access to the kitchen, which leads to the bathroom with natural light. The apartment offers three well-designed rooms: a spacious living room and two generously sized bedrooms that can be used flexibly as bedrooms, offices, or guest rooms. The furnishings are intentionally simple, allowing the tenant flexibility to personalize the space. A practical storage room on the same floor provides additional storage. The apartment is heated by an efficient gas central heating system. Renovation work is currently planned for the stairwell and exposed electrical wiring. The annual net rental income is €6,348. The lease is valid until January 1, 2026.

**Property ID: 25369050 - 90762 Fürth**

## **Details of amenities**

- **Flur mit Waschmaschinenanschluss**
- **Tageslichtbadezimmer mit Dusche**
- **zwei Schlafzimmer**
- **Wohnzimmer**
- **Abstellraum auf der selben Ebene im Treppenhaus**
- **2-fach verglaste Holzfenster**

**Property ID: 25369050 - 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: 25369050 - 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: 25369050 - 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](http://www.von-poll.com)**