

Fürth

VON POLL | Kapitalanlage: Vermietete 1-Zimmer-Wohnung mit stabilen Mieteinnahmen

Property ID: 26369005



PURCHASE PRICE: 99.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 30,92 m² • ROOMS: 1

Property ID: 26369005 - 90763 Fürth

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

Property ID: 26369005 - 90763 Fürth

At a glance

Property ID	26369005	Purchase Price	99.000 EUR
Living Space	ca. 30,92 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	3		
Rooms	1		
Bedrooms	1		
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1995		

Property ID: 26369005 - 90763 Fürth

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Heavy natural gas		
Energy certificate valid until	21.02.2028	Final energy consumption	91.40 kWh/m ² a
Power Source	Gas	Energy efficiency class	C
		Year of construction according to energy certificate	1995

Property ID: 26369005 - 90763 Fürth

The property



Property ID: 26369005 - 90763 Fürth

The property



Property ID: 26369005 - 90763 Fürth

The property



Property ID: 26369005 - 90763 Fürth

The property



Property ID: 26369005 - 90763 Fürth

The property

A graphic illustration showing a desktop monitor, a smartphone, and a tablet displaying real estate search results. The smartphone screen features a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen".

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 26369005 - 90763 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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN





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

Property ID: 26369005 - 90763 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: 26369005 - 90763 Fürth

A first impression

Diese kompakte Eigentumswohnung befindet sich in einem Mehrparteienhaus aus dem Baujahr 1995 und bietet eine Wohnfläche von ca. 30,28 m². Die Immobilie stellt insbesondere für Kapitalanleger eine interessante Investitionsmöglichkeit dar.

Die Wohnung ist seit dem 01.06.2018 vermietet. Zum 01.05. erfolgt eine Mieterhöhung auf eine monatliche Nettokaltmiete von 435,80 €, was einer jährlichen Nettokaltmiete von 5.229,60 € entspricht.

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 224,- €. Die Rücklagen für die WEG zum 31.12.2024 beliefen sich auf ca. € 957.000, der Anteil für die Wohneinheit beläuft sich zum 31.12.2024 auf € 901,58. Aufgrund eines Verwalterwechsels zum 01.01.2026 liegen aktuell noch keine weiteren Informationen vor.

Die Wohnung verfügt über eine kompakte und funktionale Raumaufteilung. Der Wohn- und Schlafbereich bildet den zentralen Raum der Wohnung und lässt sich flexibel als Wohn-, Schlaf- und Arbeitsbereich gestalten. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Badezimmer. Der effiziente Grundriss ermöglicht eine optimale Nutzung der vorhandenen Wohnfläche.

Durch die überschaubare Wohnfläche und die solide Bauweise eignet sich die Wohnung besonders für Singles, Pendler oder Berufstätige und bietet damit eine stabile Nachfrage im Vermietungsmarkt.

Das Gebäude wurde 1995 errichtet und befindet sich in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand. Ein Tiefgaragenstellplatz gehört nicht zur Wohnung.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine interessante Möglichkeit für Kapitalanleger,

die eine kompakte Wohnung mit bestehendem Mietverhältnis und langfristigem Vermietungspotenzial suchen. Eine Besichtigung ist jederzeit nach Absprache möglich.

Hier geht es zur 360° Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/eqOK>

Property ID: 26369005 - 90763 Fürth

All about the location

Die Wohnung befindet sich in einer zentral gelegenen Wohngegend mit guter Infrastruktur. Die Umgebung ist geprägt von Mehrfamilienhäusern, Gewerbeeinheiten und Wohnstraßen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken, Ärzte sowie Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut, Haltestellen für Bus und Straßenbahn befinden sich in der Nähe.

Die Innenstadt von Fürth ist schnell erreichbar, ebenso wie die Anbindung an die Autobahnen A73 und A3, die eine zügige Verbindung nach Nürnberg, Erlangen und ins Umland gewährleisten. Freizeitmöglichkeiten, Parks und Sportangebote in der Umgebung runden die attraktive Lage ab.

Property ID: 26369005 - 90763 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: 26369005 - 90763 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