

Fürth - Südstadt

# Rendite trifft Lage – Kapitalanlage in Fürth-Südstadt

Número de propiedad: 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](mailto:nuernberg@von-poll.com) | [www.von-poll.com/nuernberg](http://www.von-poll.com/nuernberg)

PRECIO DE COMPRA: 120.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 33 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 1

**Número de propiedad: 25021084 - 90763 Fürth - Südstadt**

- De un vistazo**
- La propiedad**
- Datos energéticos**
- Planos de planta**
- Una primera impresión**
- Detalles de los servicios**
- Todo sobre la ubicación**
- Otros datos**
- Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25021084 - 90763 Fürth - Südstadt

## De un vistazo

Número de propiedad	25021084
Superficie habitable	ca. 33 m <sup>2</sup>
Piso	1
Habitaciones	1
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1995
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo, 15000 EUR (Venta)

Precio de compra	120.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Balcón

Número de propiedad: 25021084 - 90763 Fürth - Südstadt

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	125.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	11.11.2028	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1995

Número de propiedad: 25021084 - 90763 Fürth - Südstadt

## La propiedad



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

Número de propiedad: 25021084 - 90763 Fürth - Südstadt

## La propiedad



### 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

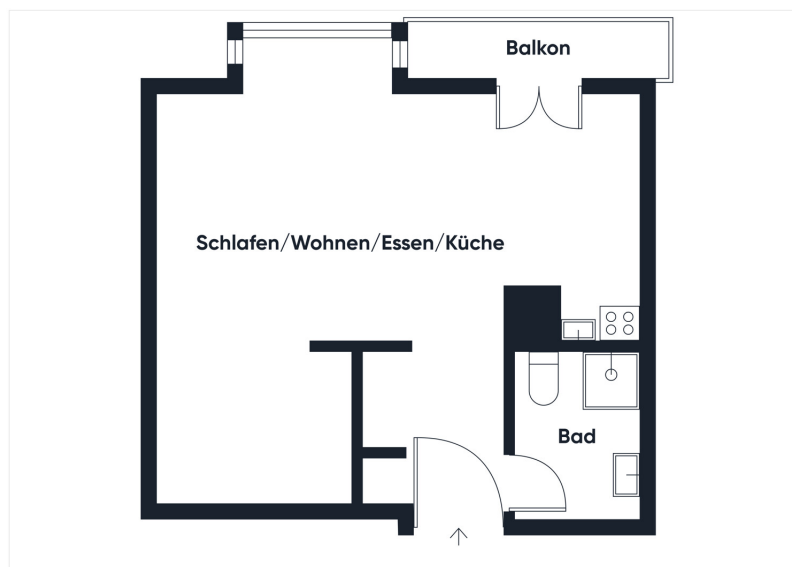


[www.von-poll.com/nuernberg](http://www.von-poll.com/nuernberg)



Número de propiedad: 25021084 - 90763 Fürth - Südstadt

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 25021084 - 90763 Fürth - Südstadt**

## **Una primera impresión**

**Zum Verkauf steht eine seit vielen Jahren zuverlässig vermietete 1-Zimmer-Wohnung mit ca. 33 m<sup>2</sup> 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.**

**Número de propiedad: 25021084 - 90763 Fürth - Südstadt**

## **Detalles de los servicios**

- Vermietete 1-Zimmer-Wohnung
- Ca. 33 m<sup>2</sup> 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

**Número de propiedad: 25021084 - 90763 Fürth - Südstadt**

## **Todo sobre la ubicación**

**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.**

**Número de propiedad: 25021084 - 90763 Fürth - Südstadt**

## Otros datos

**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.

**Número de propiedad: 25021084 - 90763 Fürth - Südstadt**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Tizian Grimm**

---

**Tetzeltgasse 15, 90403 Nürnberg**

**Tel.: +49 911 – 74 89 99 50**

**E-Mail: [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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