Fürth

VON POLL | Atención inversores: Piso catalogado en alquiler y parcialmente reformado

Número de propiedad: 25369049

PRECIO DE COMPRA: 214.200 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 65 m^2 • **HABITACIONES:** 3

Número de propiedad: 25369049 - 90762 Fürth

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

Número de propiedad: 25369049 - 90762 Fürth

De un vistazo

Número de propiedad	25369049
Superficie habitable	ca. 65 m²
Piso	3
Habitaciones	3
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1861

Precio de compra	214.200 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2022
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Cocina empotrada

Número de propiedad: 25369049 - 90762 Fürth

Datos energéticos

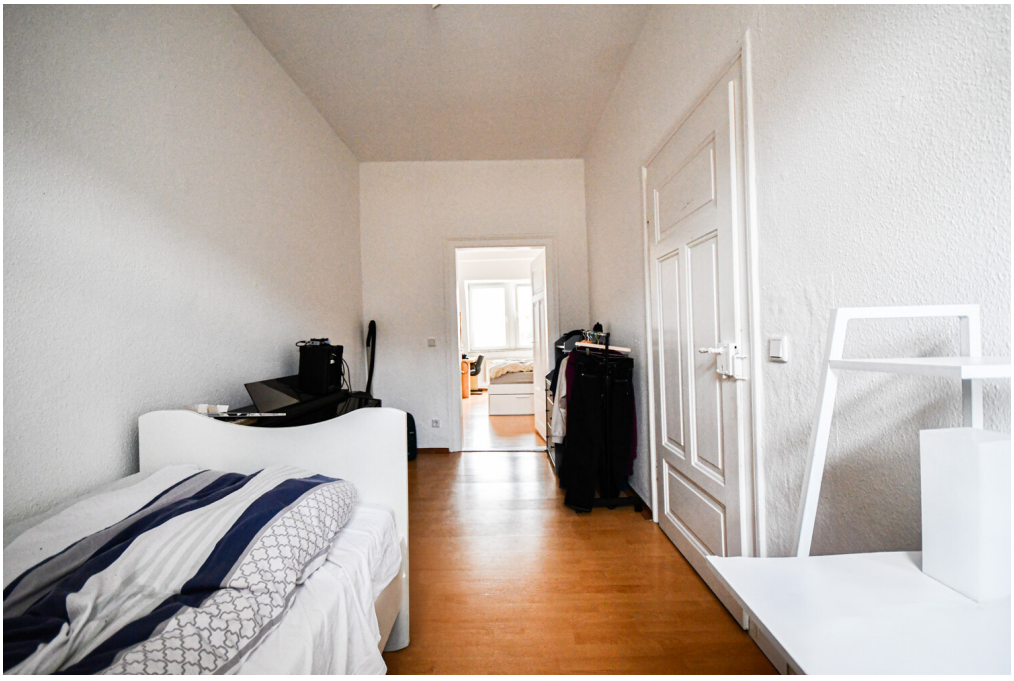
Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Legally not required
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 25369049 - 90762 Fürth

La propiedad

Número de propiedad: 25369049 - 90762 Fürth

La propiedad



Número de propiedad: 25369049 - 90762 Fürth

La propiedad

Número de propiedad: 25369049 - 90762 Fürth

La propiedad

Número de propiedad: 25369049 - 90762 Fürth

La propiedad

Número de propiedad: 25369049 - 90762 Fürth

La propiedad

Número de propiedad: 25369049 - 90762 Fürth

La propiedad

Número de propiedad: 25369049 - 90762 Fürth

Una primera impresión

Haga clic aquí para ver el tour de 360°: https://von-poll.com/tour/fuerth/Zkga Se vende un apartamento de 3 habitaciones en la primera planta de un edificio protegido que data de 1861. Con aproximadamente 65 m² de espacio habitable y un arrendamiento vigente, la propiedad es ideal como inversión segura. El apartamento ha sido parcialmente renovado en los últimos años y se encuentra en buen estado. En 2022, se reemplazaron todas las ventanas por nuevas ventanas de madera con doble acristalamiento. El baño también se modernizó ese año y cuenta con ducha y ventana. El sistema eléctrico se actualizó por completo en 2023 y cumple con los estándares actuales. La distribución es funcional y bien diseñada. El pasillo central ofrece amplio espacio e incluye una conexión para lavadora. Desde aquí, se tiene acceso directo a la cocina, que también da acceso al baño. El apartamento consta de tres habitaciones: un amplio salón y dos dormitorios de generosas dimensiones que se pueden usar flexiblemente como dormitorios, oficinas o habitaciones de invitados. El mobiliario es deliberadamente simple, lo que permite opciones de diseño individuales. Un trastero en la misma planta ofrece espacio adicional de almacenamiento. El apartamento cuenta con un eficiente sistema de calefacción central de gas. Se están planificando obras de renovación en la escalera y el cableado eléctrico visto. La renta anual actual es de 6600 €.

Número de propiedad: 25369049 - 90762 Fürth

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25369049 - 90762 Fürth

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25369049 - 90762 Fürth

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: 25369049 - 90762 Fürth

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com