

Fürth – Stadeln

VON POLL| Kapitalanleger aufgepasst - renovierte Dachgeschoßwohnung mit Balkon

Número de propiedad: 25369063

360°-Rundgang



VON POLL
IMMOBILIEN



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 190.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 61,54 m² • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25369063 - 90765 Fürth – Stadeln

- 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: 25369063 - 90765 Fürth – Stadeln

De un vistazo

Número de propiedad	25369063	Precio de compra	190.000 EUR
Superficie habitable	ca. 61,54 m ²	Piso	Ático
Habitaciones	3	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	2	Modernización / Rehabilitación	2021
Baños	1	Estado de la propiedad	cuidado
Año de construcción	1965	Método de construcción	Sólido
		Características	Cocina empotrada, Balcón

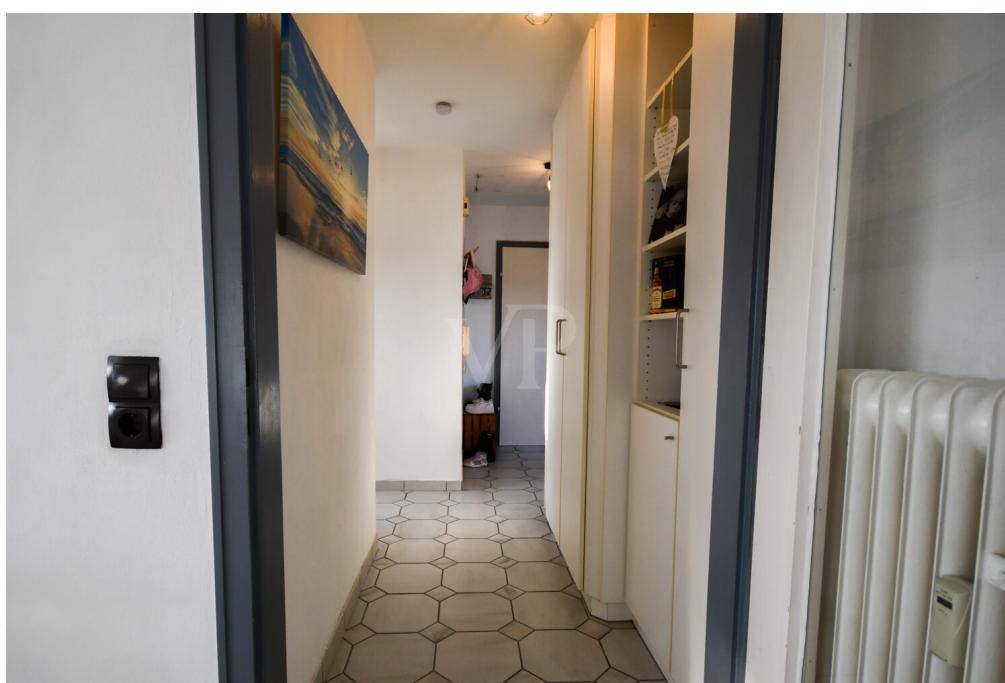
Número de propiedad: 25369063 - 90765 Fürth – Stadeln

Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	28.01.2030	Consumo de energía final	118.50 kWh/m ² a
Fuente de energía	Aceite	Clase de eficiencia energética	D
		Año de construcción según el certificado energético	1965

Número de propiedad: 25369063 - 90765 Fürth – Stadeln

La propiedad



Número de propiedad: 25369063 - 90765 Fürth – Stadeln

La propiedad



Número de propiedad: 25369063 - 90765 Fürth – Stadeln

La propiedad



Número de propiedad: 25369063 - 90765 Fürth – Stadeln

La propiedad



Número de propiedad: 25369063 - 90765 Fürth – Stadeln

La propiedad



Número de propiedad: 25369063 - 90765 Fürth – Stadeln

La propiedad



Número de propiedad: 25369063 - 90765 Fürth – Stadeln

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN



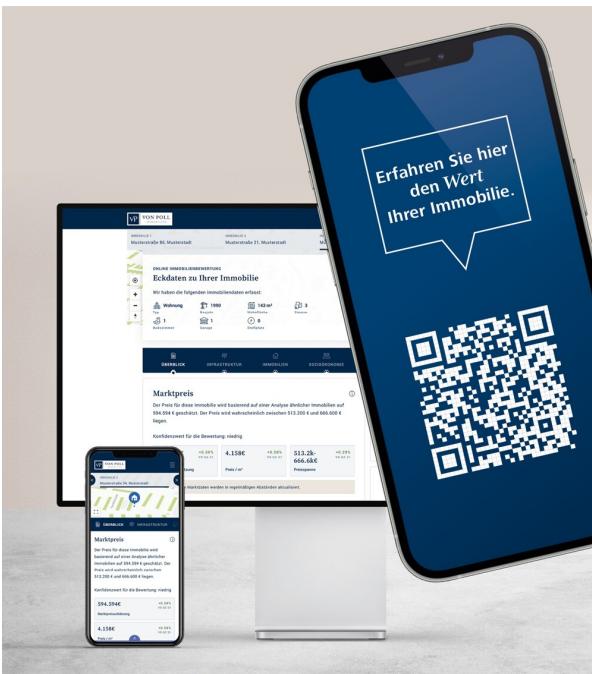
Jürgen Maringer
Geschäftsstelleninhaber



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



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

Número de propiedad: 25369063 - 90765 Fürth – Stadeln

La propiedad

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número de propiedad: 25369063 - 90765 Fürth – Stadeln

Una primera impresión

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 m². 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.

Número de propiedad: 25369063 - 90765 Fürth – Stadeln

Detalles de los servicios

- elektrische Rolläden
- praktische Einbauschränke in Diele & Schlafzimmer
- Bad mit Waschmaschinen-/ Trockneranschluss
- Einbauküche mit Herd, Spülmaschine, Kühlgefrier-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

Número de propiedad: 25369063 - 90765 Fürth – Stadeln

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25369063 - 90765 Fürth – Stadeln

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.1.2030.

Endenergieverbrauch beträgt 118.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.

Die Energieeffizienzklasse ist D.



VON POLL
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25369063 - 90765 Fürth – Stadeln

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