

Fürth

## VON POLL | 2-Zimmer Wohnung als Kapitalanlage

*Número de propiedad: 25369025*

360°-Rundgang

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PRECIO DE COMPRA: 215.100 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 42 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 25369025 - 90763 Fürth

- 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: 25369025 - 90763 Fürth

## De un vistazo

Número de propiedad	25369025
Superficie habitable	ca. 42 m <sup>2</sup>
Piso	3
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	2019
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo

Precio de compra	215.100 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25369025 - 90763 Fürth

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas natural ligero	Demanda de energía final	90.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	23.09.2030	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Eléctrica	Año de construcción según el certificado energético	2017

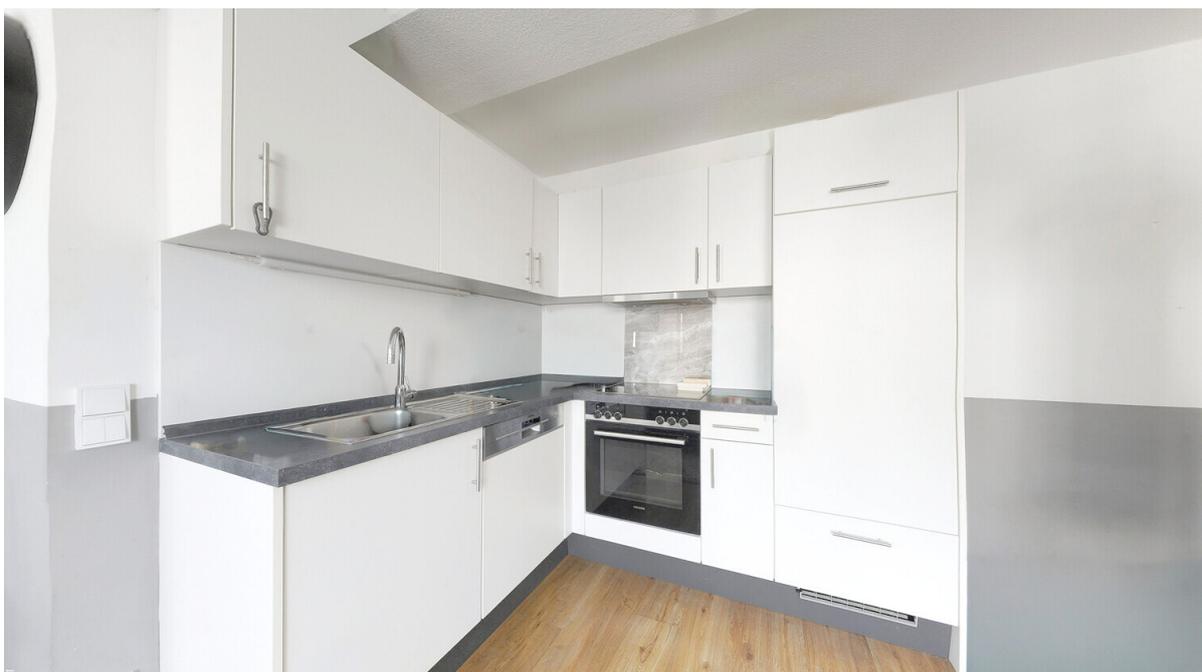
Número de propiedad: 25369025 - 90763 Fürth

## La propiedad



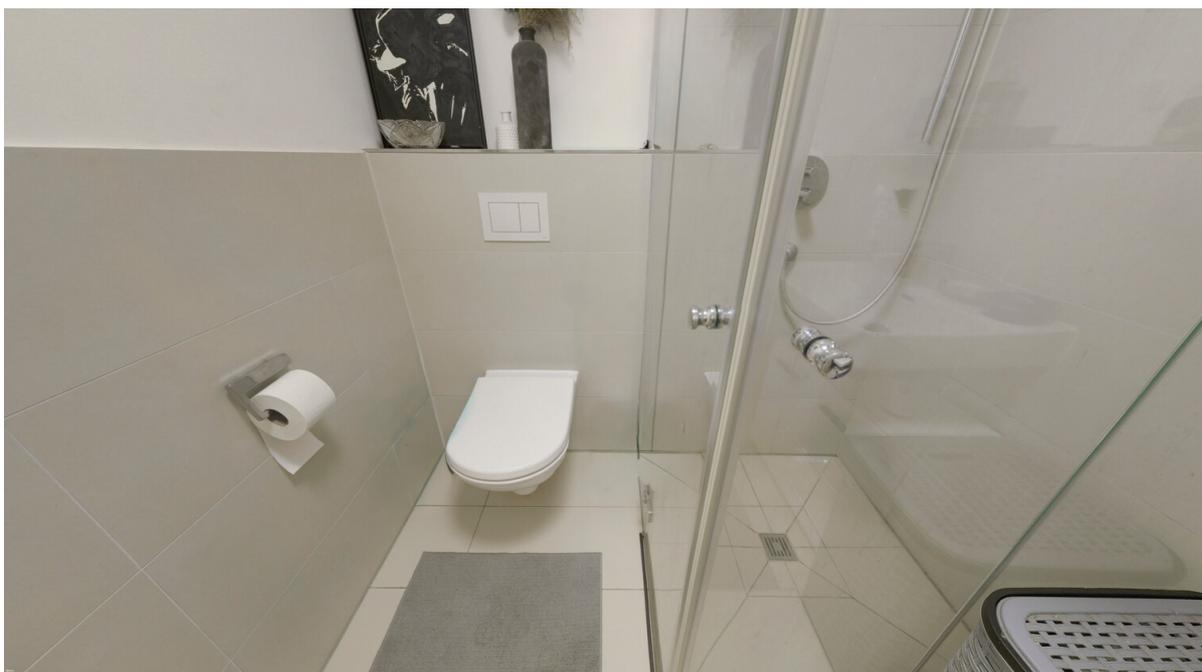
Número de propiedad: 25369025 - 90763 Fürth

## La propiedad



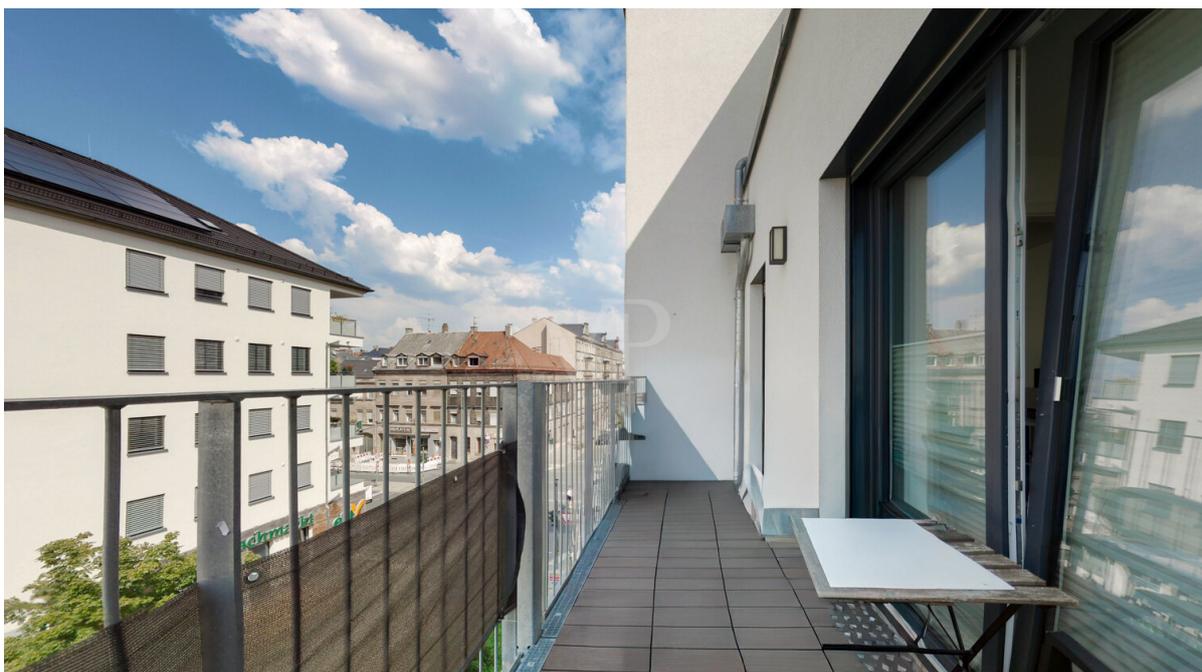
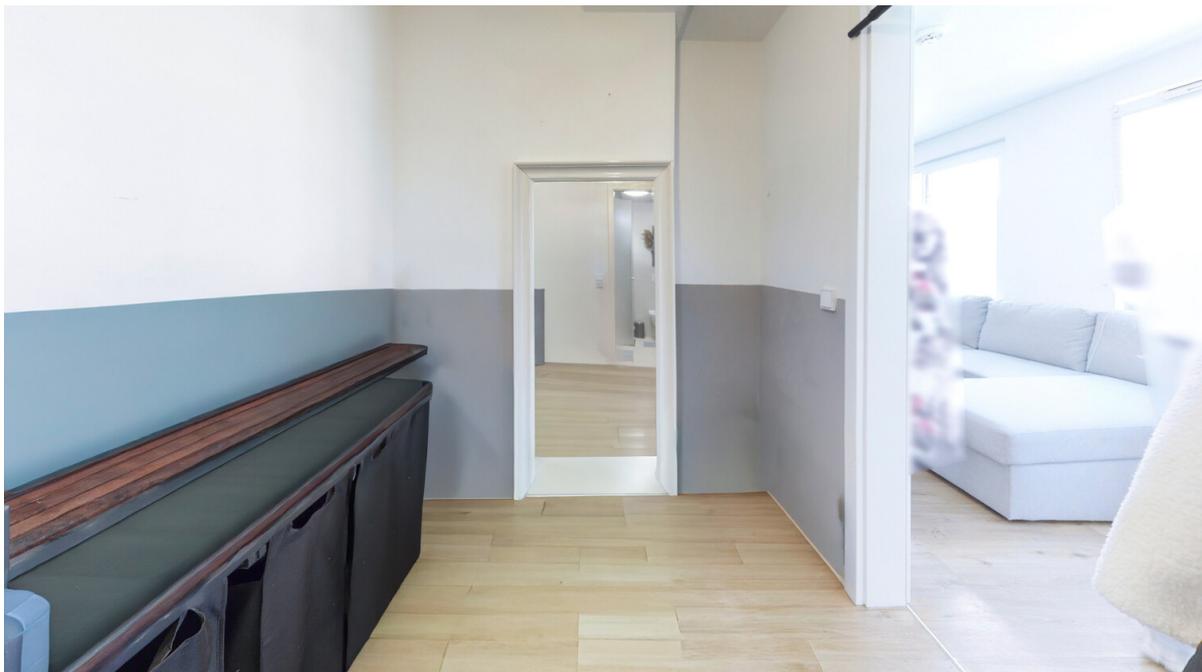
Número de propiedad: 25369025 - 90763 Fürth

## La propiedad



Número de propiedad: 25369025 - 90763 Fürth

## La propiedad



Número de propiedad: 25369025 - 90763 Fürth

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Jürgen Maringer  
Geschäftsstelleninhaber



Aylin Tutic  
Immobilienberaterin

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

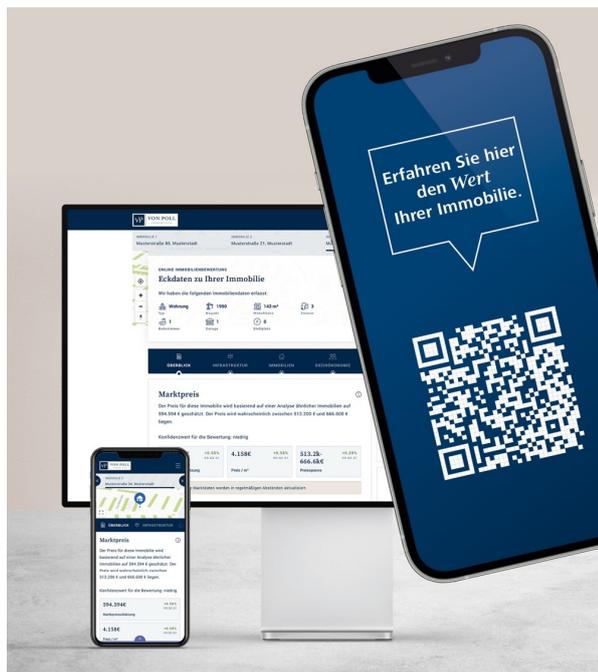
**0911 - 97 90 188 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Número de propiedad: 25369025 - 90763 Fürth

## La propiedad



**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)

Número de propiedad: 25369025 - 90763 Fürth

## 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: 25369025 - 90763 Fürth

## Una primera impresión

Hier gehts zur 360 ° Grad Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/naSX>

Diese moderne 2-Zimmer-Wohnung aus dem Jahr 2019 befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet auf ca. 41 m<sup>2</sup> Wohnfläche hohen Wohnkomfort – ideal für Kapitalanleger.

Der Eingangsbereich empfängt Sie mit einem geräumigen Flur, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Direkt angrenzend liegt das stilvolle Badezimmer mit bodentiefer Dusche, hellen Fliesen und hochwertigen Armaturen.

Das Herzstück der Wohnung bildet der offene Wohn- und Essbereich mit integrierter Einbauküche, die mit allen wichtigen Elektrogeräten ausgestattet ist. Angrenzend befindet sich das Schlafzimmer, das genügend Raum für Bett und Kleiderschrank bietet. Bodentiefe Fenster sorgen in beiden Räumen für viel Tageslicht und ein angenehmes Wohngefühl.

Ein besonderes Highlight ist der große Balkon, der ausreichend Platz für Tisch und Stühle bietet und zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

Ein praktischer Abstellraum, der sich auf der selben Ebene wie die Wohnung befindet, schafft weiteren Stauraum. Der zugehörige Tiefgaragenstellplatz – ein klarer Vorteil in zentraler Lage.

Die aktuellen Mieteinnahmen betragen 6.180,- € netto jährlich. Ab Oktober belaufen sich die jährlichen Mieteinnahmen auf 7.140,- € netto für die Wohnung, zzgl. 840,- € netto jährlich für den Stellplatz.

Número de propiedad: 25369025 - 90763 Fürth

## Detalles de los servicios

- geräumiger Wohn/- Essbereich
- im Wohn-/Essbereich und Schlafzimmer bodentiefe Fenster
- integrierte Einbauküche inkl. Geräte
- Bad mit bodentiefer Dusche
- großer Balkon
- Tiefgaragenstellplatz

**Número de propiedad: 25369025 - 90763 Fürth**

## Todo sobre la ubicación

Die Wohnung liegt im Stadtteil Südstadt von Fürth. Der nahegelegene Südstadtpark und die Grünanlagen entlang der Rednitz sind fußläufig erreichbar. Die Südstadt ist ein ruhiger, gut gelegener Stadtteil mit guter Durchmischung aus Wohngebieten und Versorgungseinrichtungen.

Nur etwa 610?m Luftlinie zum Fürth Hbf, ca. 160?m zur nächsten Bushaltestelle (Fürth Holzstraße). Es gibt verschieden Einkaufsmöglichkeiten in direkter Umgebung. Ebl-naturkost (Supermarkt) ca. 80 Meter entfernt und der Beck (Bäckerei) ca. 250?m entfernt. In ca. 190 m Entfernung befindet sich die Berufsschule und ca. 250 m entfernt ein Waldorf Kindergarten.

Gastronomische Angebote entlang der Schwabacher Straße (Pizza, indisch, Fast Food) befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Auch für Ihre Gesundheit ist gesorgt. Die Malzböden?Apotheke, Arztpraxis, Zahnärzte erreichen Sie bequem zu Fuß.

Número de propiedad: 25369025 - 90763 Fürth

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.9.2030.

Endenergiebedarf beträgt 90.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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: 25369025 - 90763 Fürth

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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