

Fürth

# VON POLL | Apartamento con derecho de usufructo: ¡una valiosa inversión con potencial de futuro!

Número de propiedad: 25369044

360°-Rundgang



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

PRECIO DE COMPRA: 60.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 41,27 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 25369044 - 90765 Fürth

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

Número de propiedad: 25369044 - 90765 Fürth

## De un vistazo

|                      |                          |                        |                                                                           |
|----------------------|--------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25369044                 | Precio de compra       | 60.000 EUR                                                                |
| Superficie habitable | ca. 41,27 m <sup>2</sup> | Piso                   | Piso                                                                      |
| Habitaciones         | 2                        | Comisión               | Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Dormitorios          | 1                        |                        |                                                                           |
| Baños                | 1                        |                        |                                                                           |
| Año de construcción  | 1900                     | Método de construcción | Sólido                                                                    |

Número de propiedad: 25369044 - 90765 Fürth

## Datos energéticos

|                                     |                                           |                                                     |                        |
|-------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Sistema de calefacción de una sola planta | Certificado energético                              | Certificado energético |
| Fuente de energía                   | Gas                                       | Demanda de energía final                            | 508.64 kWh/m²a         |
| Certificado energético válido hasta | 18.11.2035                                | Clase de eficiencia energética                      | H                      |
| Fuente de energía                   | Gas                                       | Año de construcción según el certificado energético | 1900                   |



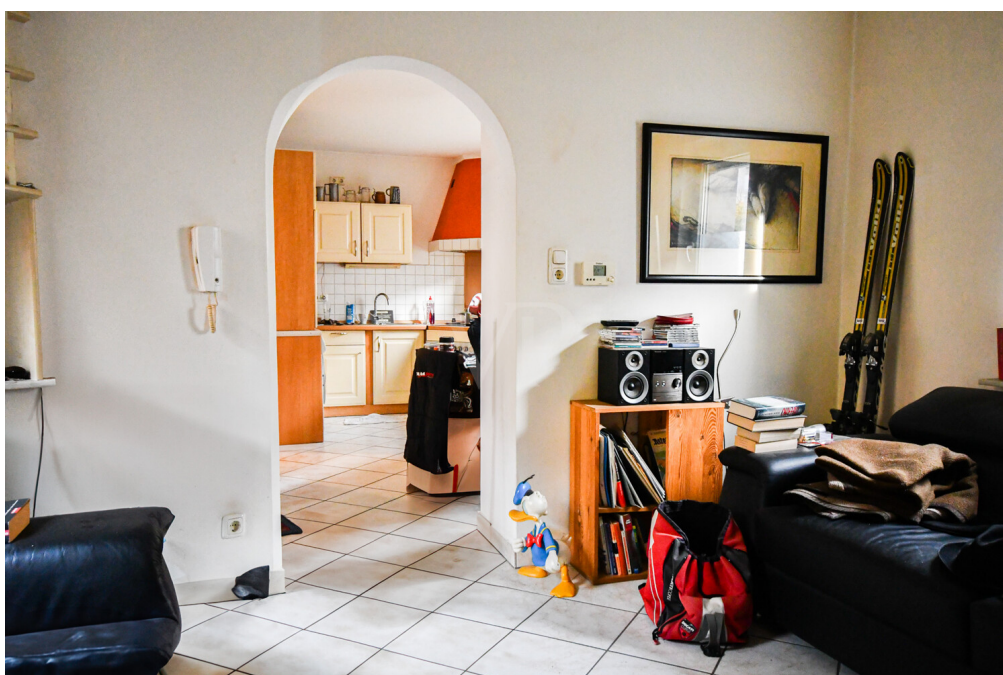
Número de propiedad: 25369044 - 90765 Fürth

## La propiedad



Número de propiedad: 25369044 - 90765 Fürth

## La propiedad





Número de propiedad: 25369044 - 90765 Fürth

## La propiedad



Número de propiedad: 25369044 - 90765 Fürth

## La propiedad





Número de propiedad: 25369044 - 90765 Fürth

## La propiedad



Número de propiedad: 25369044 - 90765 Fürth

## La propiedad



**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)



**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: 25369044 - 90765 Fürth

## La propiedad

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



Número de propiedad: 25369044 - 90765 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: 25369044 - 90765 Fürth

## Una primera impresión

Haga clic aquí para ver el tour de 360°: <https://von-poll.com/tour/fuerth/c3zA> Este apartamento de 2 habitaciones en planta baja, con una superficie habitable de aproximadamente 40 m², se encuentra en la parte trasera de un gran edificio de apartamentos y ofrece una excelente oportunidad de inversión. Tenga en cuenta que, al vender este apartamento, se registrará un derecho de usufructo a nombre del actual propietario. Por lo tanto, el usufructuario tiene derecho a vivir en el apartamento. En cuanto al estado actual: El apartamento está ocupado por el usufructuario y se encuentra en un estado de uso personal adecuado. Por lo tanto, una visita ofrecerá principalmente una idea de la distribución y el diseño estructural, más que de la superficie habitable real. El saldo del fondo de reserva para esta unidad a 31 de diciembre de 2024 ascendía a 1.179,53 €. Se prevé a corto y medio plazo instalar un aparcamiento para bicicletas y renovar los tejados de los edificios traseros. La cuota de mantenimiento mensual de 141 € correrá a cargo del futuro usufructuario. En general, esta es una propiedad para inversores que reconocen el valor a largo plazo de un apartamento con un derecho de usufructo existente y buscan una sólida oportunidad de inversión.

Número de propiedad: 25369044 - 90765 Fürth

## Todo sobre la ubicación

Die Wohnung befindet sich im nördlichen Stadtbereich von Fürth, in einer etablierten Wohngegend mit guter Infrastruktur. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern und einer gewachsenen Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte sowie Schulen und Kindergärten liegen in der Nähe und sind teils fußläufig erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln lassen sich die Fürther Innenstadt sowie die Nachbarstädte Nürnberg und Erlangen schnell erreichen. Grünflächen und Freizeitangebote befinden sich im weiteren Umfeld. Insgesamt bietet die Lage eine praktische Kombination aus urbaner Nähe und alltagsfreundlicher Infrastruktur.



Número de propiedad: 25369044 - 90765 Fürth

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 508.64 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Número de propiedad: 25369044 - 90765 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](http://www.von-poll.com)