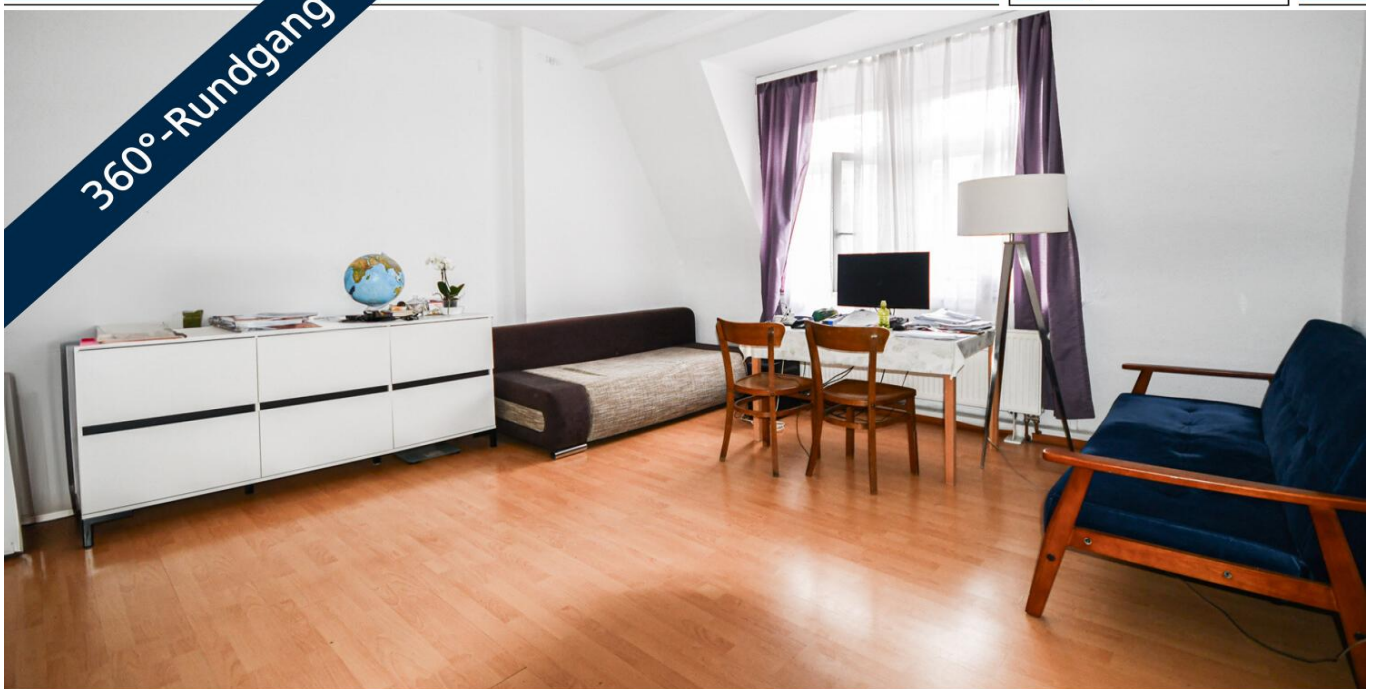


Fürth

VON POLL | Investisseurs, attention : Appartement classé, loué et partiellement rénové

CODE DU BIEN: 25369049

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 214.200 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 65 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25369049 - 90762 Fürth

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 25369049 - 90762 Fürth

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25369049
Surface habitable	ca. 65 m²
Étage	3
Pièces	3
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1861

Prix d'achat	214.200 EUR
Type	Étage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25369049 - 90762 Fürth

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

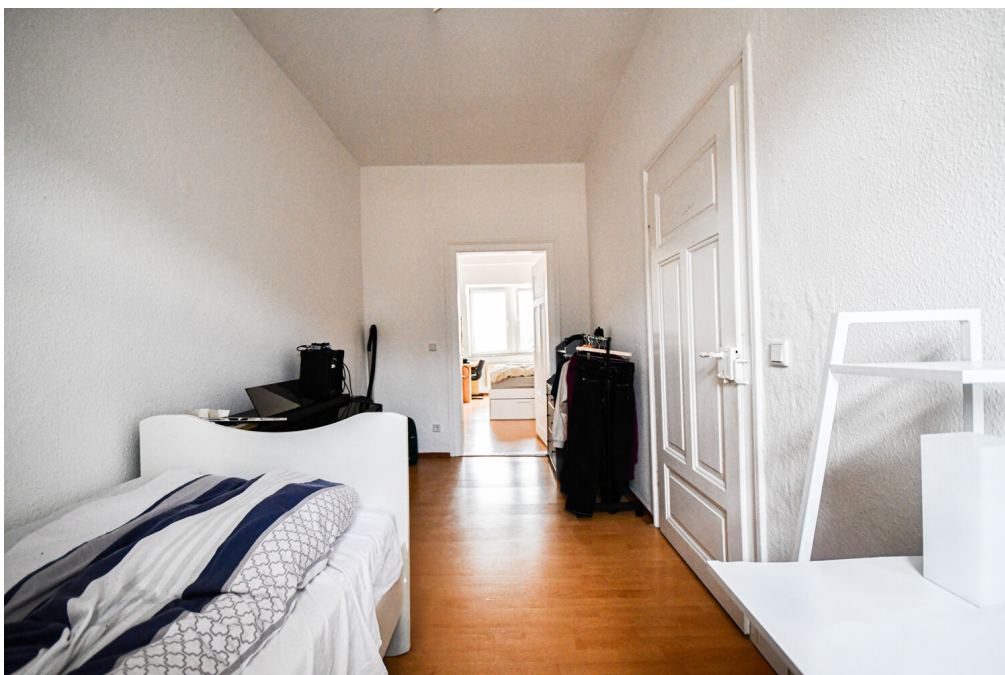
CODE DU BIEN: 25369049 - 90762 Fürth

La propriété



CODE DU BIEN: 25369049 - 90762 Fürth

La propriété



CODE DU BIEN: 25369049 - 90762 Fürth

La propriété



CODE DU BIEN: 25369049 - 90762 Fürth

La propriété



CODE DU BIEN: 25369049 - 90762 Fürth

La propriété



CODE DU BIEN: 25369049 - 90762 Fürth

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

CODE DU BIEN: 25369049 - 90762 Fürth

La propriété



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



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25369049 - 90762 Fürth

Une première impression

Cliquez ici pour la visite virtuelle à 360° : <https://von-poll.com/tour/fuerth/Zkga> À vendre : appartement de 3 pièces au premier étage d'un immeuble classé datant de 1861. D'une surface habitable d'environ 65 m² et actuellement loué, ce bien représente un investissement judicieux. L'appartement a été partiellement rénové ces dernières années et est en bon état. En 2022, toutes les fenêtres ont été remplacées par des fenêtres en bois à double vitrage. La salle de bains a également été modernisée la même année et dispose d'une douche et d'une fenêtre. L'installation électrique a été entièrement mise aux normes en 2023. L'agencement est fonctionnel et bien pensé. Le hall d'entrée central offre un espace généreux et comprend un branchement pour machine à laver. De là, vous accédez directement à la cuisine, qui donne également accès à la salle de bains. L'appartement se compose de trois pièces : un séjour spacieux et deux chambres de belles dimensions pouvant servir de chambres, de bureaux ou de chambres d'amis. Le mobilier, volontairement sobre, laisse place à la personnalisation. Un débarras au même étage offre un espace de rangement supplémentaire. L'appartement est chauffé par un système de chauffage central au gaz performant. Des travaux de rénovation sont prévus dans la cage d'escalier et au niveau des câbles électriques apparents. Le loyer annuel actuel s'élève à 6 600 €.

CODE DU BIEN: 25369049 - 90762 Fürth

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25369049 - 90762 Fürth

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25369049 - 90762 Fürth

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25369049 - 90762 Fürth

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com