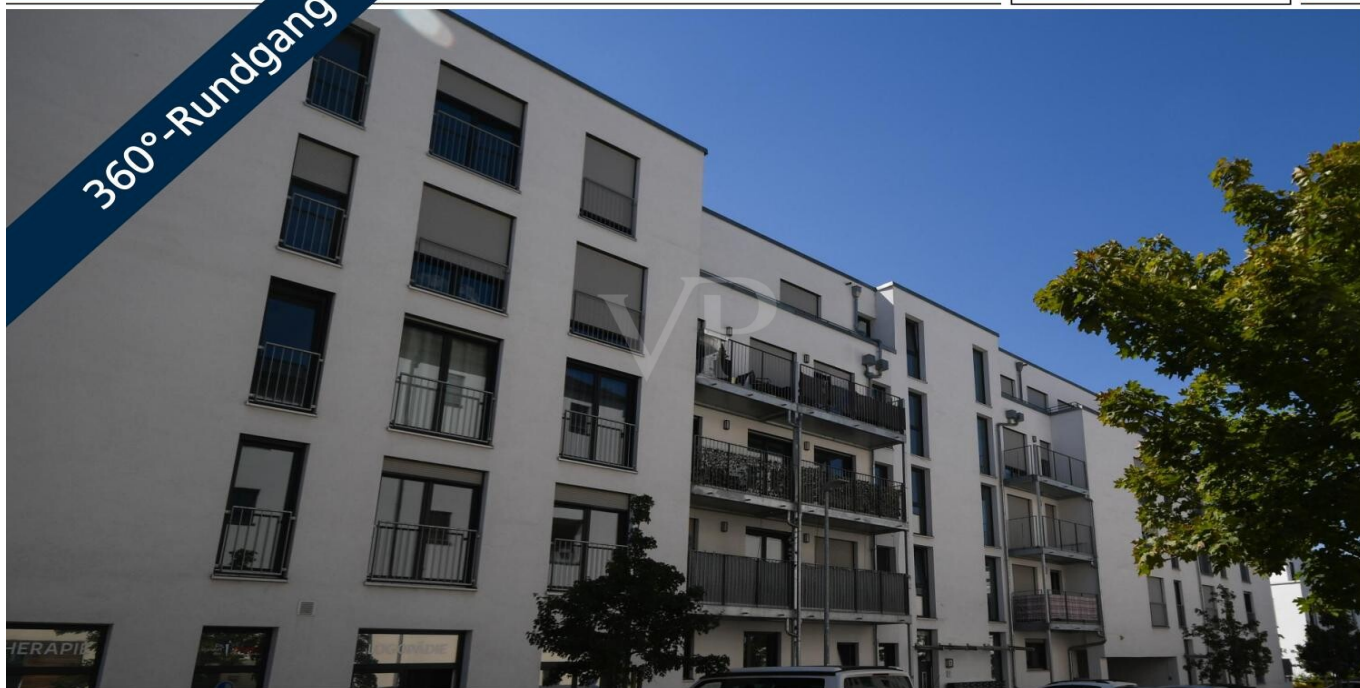


Fürth

# VON POLL | Appartement 2 pièces comme investissement

CODE DU BIEN: 25369025

360°-Rundgang



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

PRIX D'ACHAT: 215.100 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 42 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25369025 - 90763 Fürth

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

CODE DU BIEN: 25369025 - 90763 Fürth

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25369025
Surface habitable	ca. 42 m²
Etage	3
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	2019
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	215.100 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25369025 - 90763 Fürth

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétique valable jusqu'au	23.09.2030
Source d'alimentation	Électrique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	90.00 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	2017

CODE DU BIEN: 25369025 - 90763 Fürth

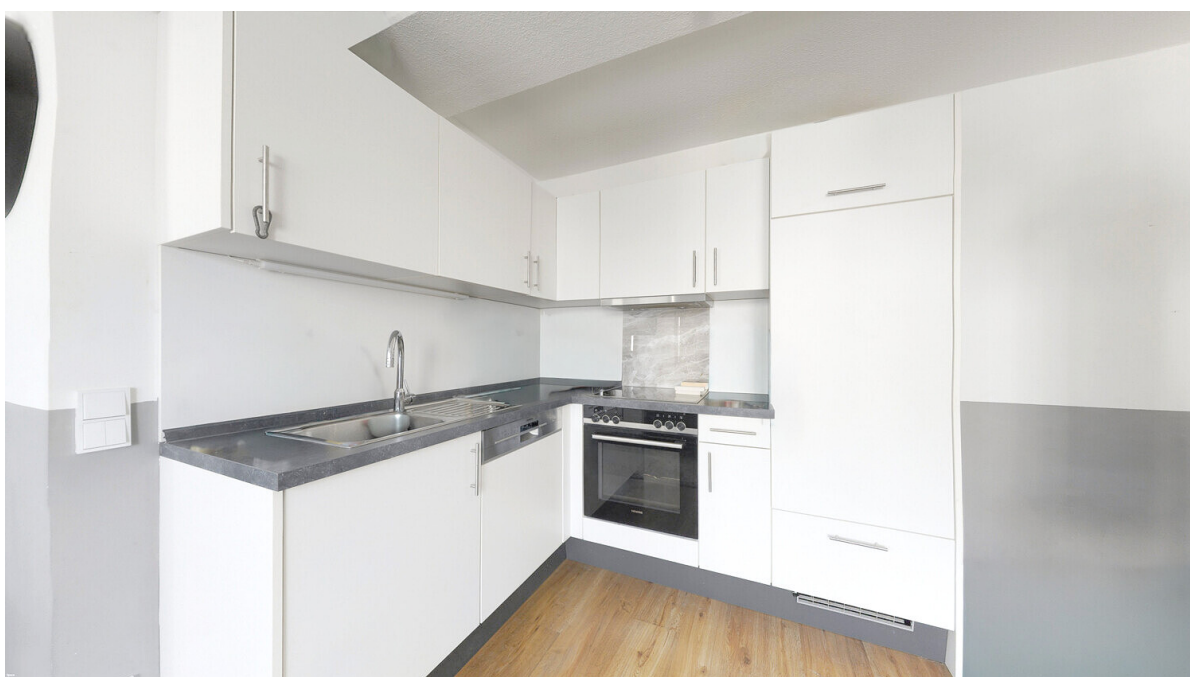
## La propriété





CODE DU BIEN: 25369025 - 90763 Fürth

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369025 - 90763 Fürth

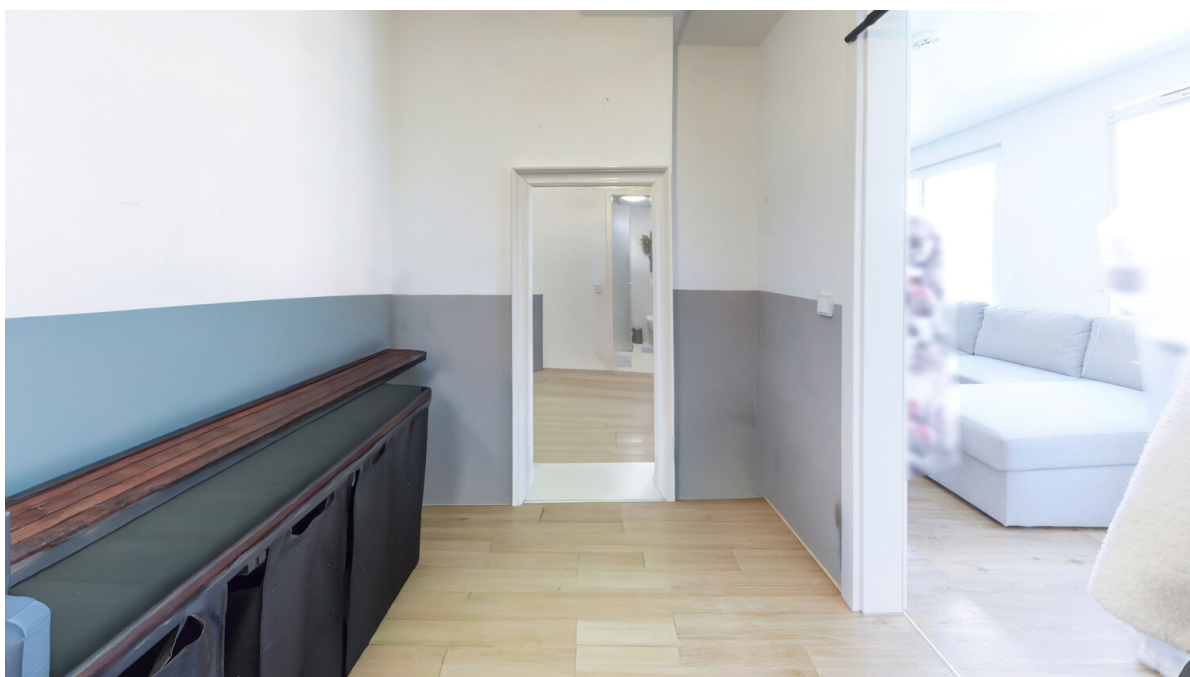
## La propriété





CODE DU BIEN: 25369025 - 90763 Fürth

## La propriété





CODE DU BIEN: 25369025 - 90763 Fürth

## La propriété



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)

CODE DU BIEN: 25369025 - 90763 Fürth

# La propriété



**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)

CODE DU BIEN: 25369025 - 90763 Fürth

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25369025 - 90763 Fürth**

## Une première impression

Cliquez ici pour la visite virtuelle à 360° : <https://von-poll.com/tour/fuerth/naSX> Ce moderne appartement de 2 pièces, construit en 2019, est situé au 3ème étage d'un immeuble bien entretenu et offre un confort optimal sur une surface habitable d'environ 41 m² – idéal pour les investisseurs. L'entrée s'ouvre sur un hall spacieux pouvant accueillir une armoire. La salle de bains élégante, attenante, est équipée d'une douche à l'italienne, de carrelage clair et d'accessoires de qualité. Le cœur de l'appartement est un espace de vie ouvert comprenant un séjour/salle à manger et une cuisine équipée avec tous les appareils électroménagers essentiels. La chambre, adjacente, offre un espace généreux pour un lit et une armoire. Les baies vitrées dans les deux pièces laissent entrer une belle lumière naturelle et créent une atmosphère agréable. Le grand balcon, suffisamment spacieux pour une table et des chaises, est un atout majeur et invite à la détente en plein air. Un débarras pratique, situé au même niveau que l'appartement, offre un espace de rangement supplémentaire. La place de parking souterrain incluse est un atout indéniable compte tenu de son emplacement central. Le loyer annuel net actuel s'élève à 6 180 €. À partir d'octobre, il passera à 7 140 € nets pour l'appartement, auxquels s'ajouteront 840 € nets par an pour la place de parking.



CODE DU BIEN: 25369025 - 90763 Fürth

## Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25369025 - 90763 Fürth

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25369025 - 90763 Fürth

## Plus d'informations

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25369025 - 90763 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](http://www.von-poll.com)