

Fürth

VON POLL | Appartement 2 pièces comme investissement

CODE DU BIEN: 25369025

360°-Rundgang

VP VON POLL
IMMOBILIEN



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 215.100 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 42 m² • 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	Prix d'achat	215.100 EUR
Surface habitable	ca. 42 m ²	Type	Etage
Etage	3	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	2	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	1	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon
Année de construction	2019		
Place de stationnement	1 x Parking souterrain		

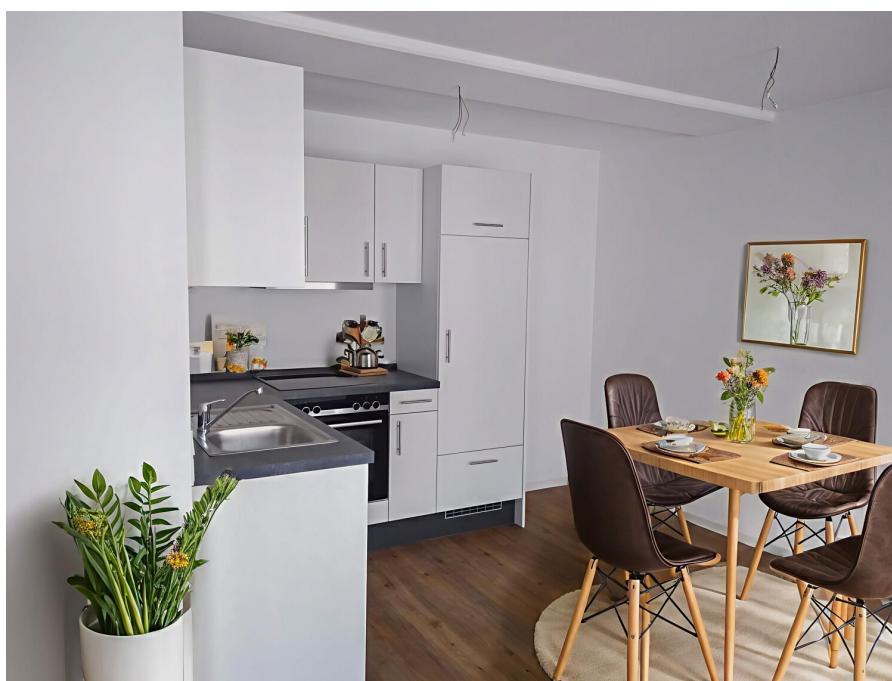
CODE DU BIEN: 25369025 - 90763 Fürth

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation d'énergie	90.00 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	23.09.2030	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Électrique	Année de construction selon le certificat énergétique	2017

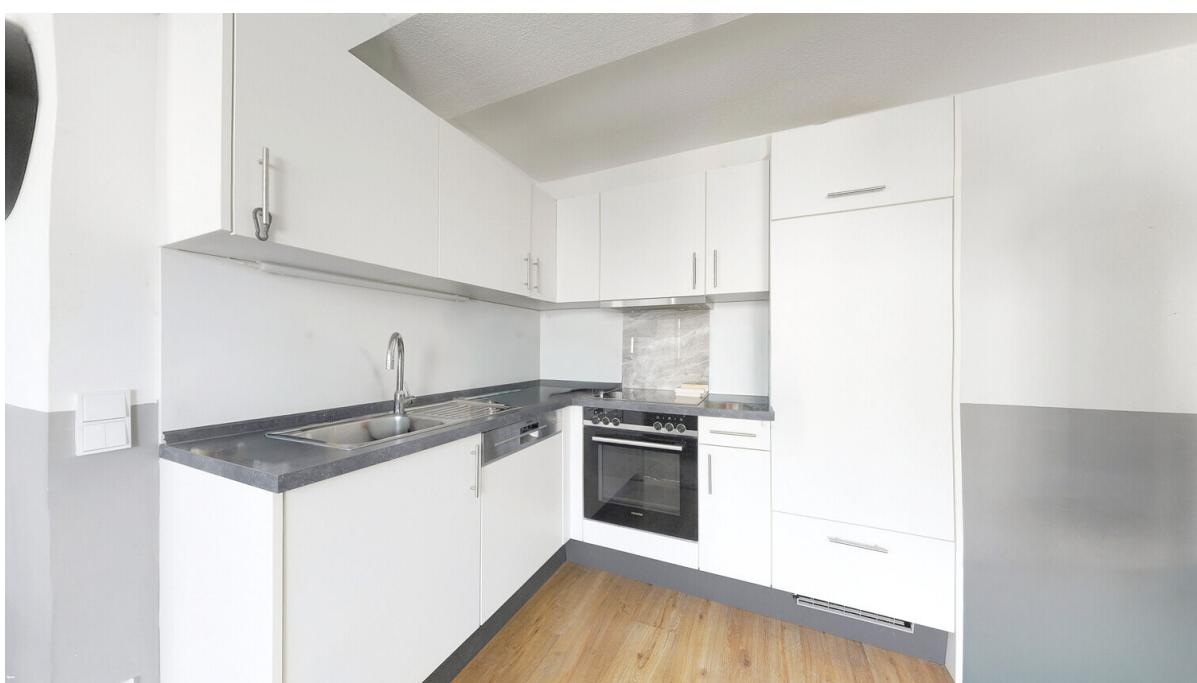
CODE DU BIEN: 25369025 - 90763 Fürth

La propriété



CODE DU BIEN: 25369025 - 90763 Fürth

La propriété



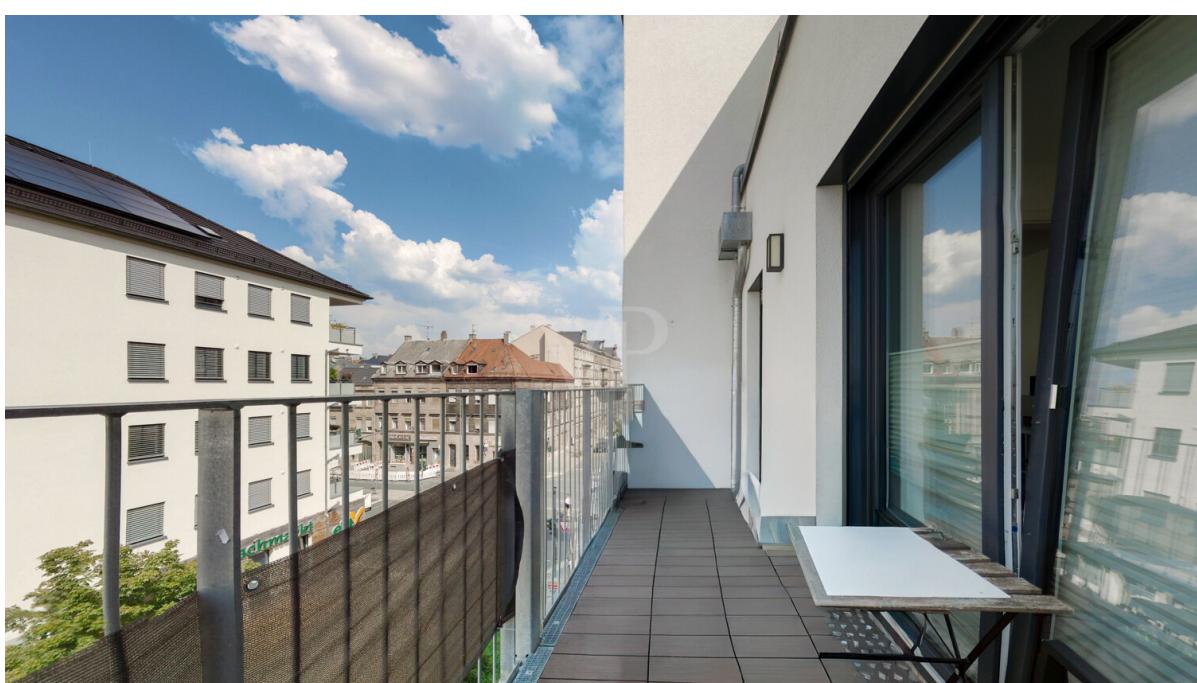
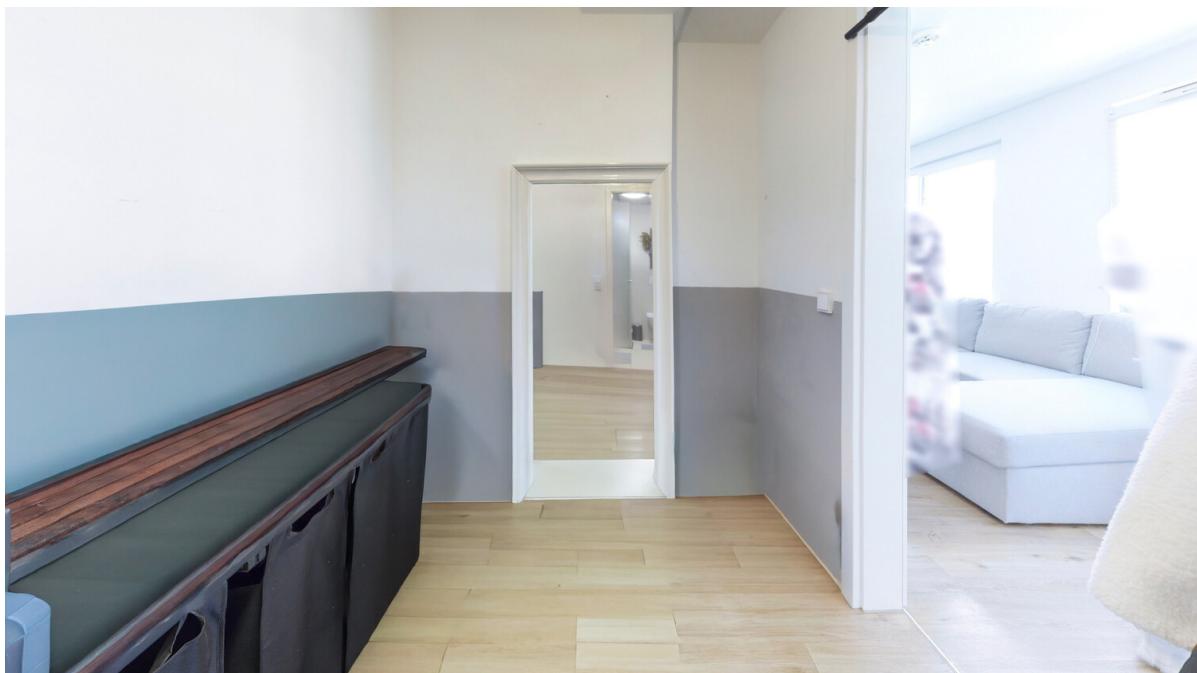
CODE DU BIEN: 25369025 - 90763 Fürth

La propriété



CODE DU BIEN: 25369025 - 90763 Fürth

La propriété



CODE DU BIEN: 25369025 - 90763 Fürth

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Jürgen Maringer
Geschäftstelleninhaber



Aylin Tütic
Immobilienberaterin

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

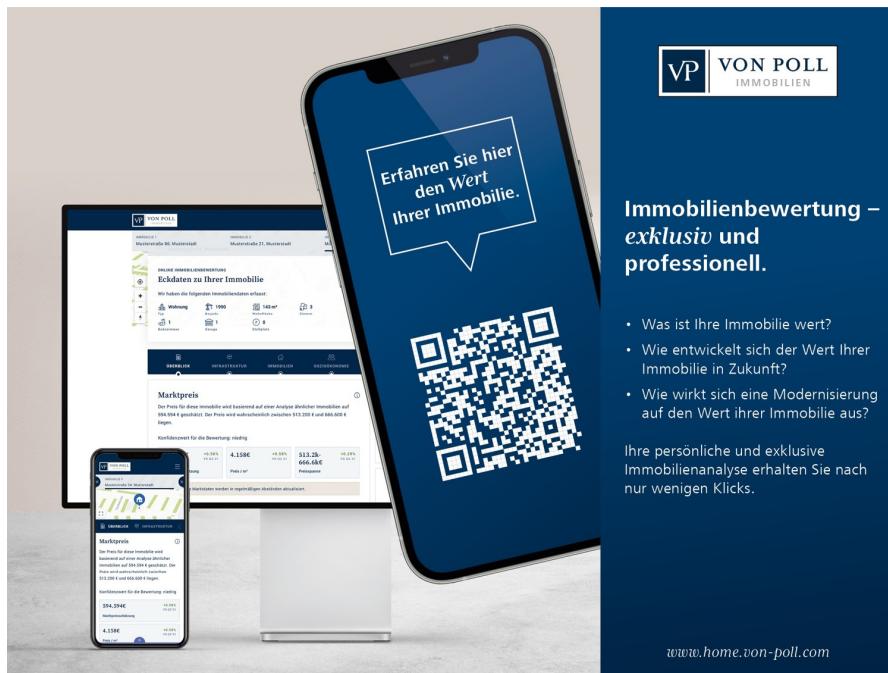
0911 - 97 90 188 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/fuerth

CODE DU BIEN: 25369025 - 90763 Fürth

La propriété



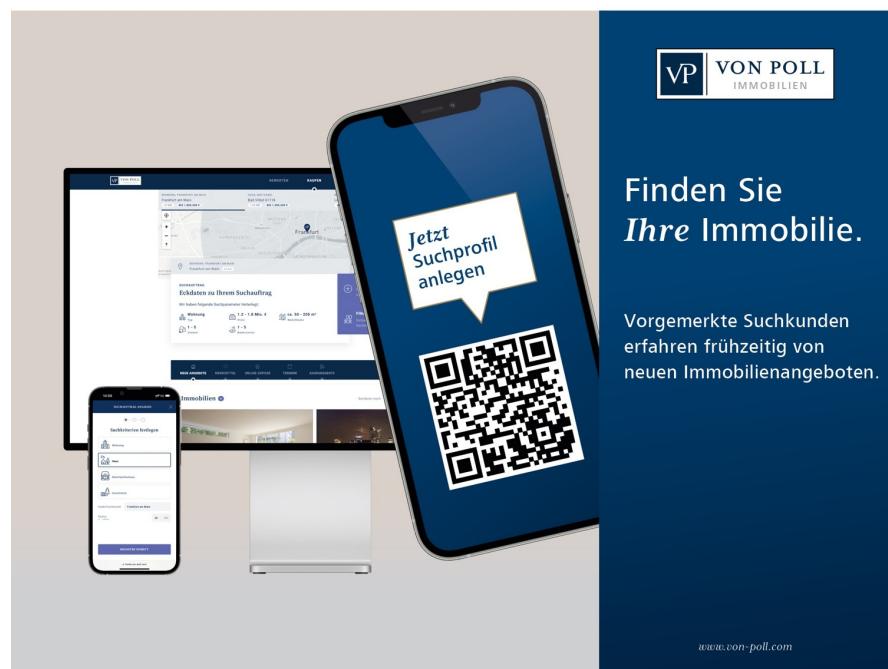
VP | VON POLL
IMMOBILIEN

**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



VP | VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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 verschiedene 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, indisches, 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 Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.9.2030.

Endenergiebedarf beträgt 90.00 kWh/(m²*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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