

Fürth

VON POLL | Investieren oder selbst einziehen: 2-Zimmer-Wohnung mit TG-Stellplatz!

CODE DU BIEN: 25369064



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 135.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 41,05 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25369064 - 90763 Fürth

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

CODE DU BIEN: 25369064 - 90763 Fürth

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25369064
Surface habitable	ca. 41,05 m²
Etage	5
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1996
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	135.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif

CODE DU BIEN: 25369064 - 90763 Fürth

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation finale d'énergie	91.40 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	21.02.2028	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1996

CODE DU BIEN: 25369064 - 90763 Fürth

La propriété



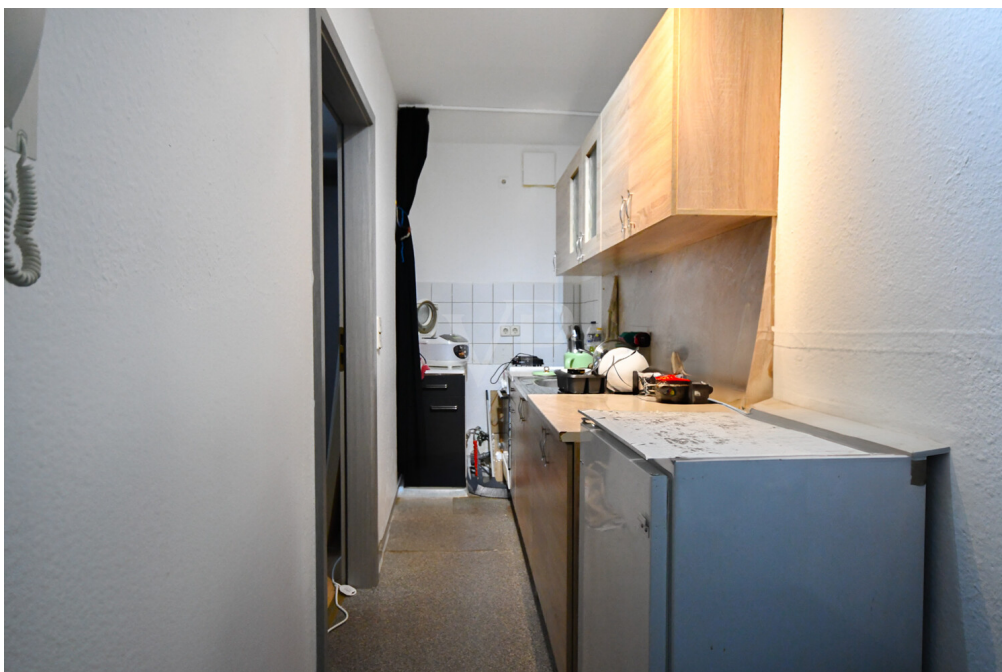
CODE DU BIEN: 25369064 - 90763 Fürth

La propriété



CODE DU BIEN: 25369064 - 90763 Fürth

La propriété



CODE DU BIEN: 25369064 - 90763 Fürth

La propriété



CODE DU BIEN: 25369064 - 90763 Fürth

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Sandra Maringer
Geschäftsstellenleiterin

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: 25369064 - 90763 Fürth

La propriété



VP VON POLL IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



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

CODE DU BIEN: 25369064 - 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: 25369064 - 90763 Fürth

Une première impression

Die 2-Zimmer-Etagenwohnung befindet sich im 5. Obergeschoss in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1996 und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 41 m². Die Wohnung ist aktuell vermietet, wurde jedoch zum 30.06. gekündigt. Die derzeitige Ist-Miete beträgt 6.480,- € Kaltmiete pro Jahr. Im Zuge eines Eigentümerwechsels kann die Wohnung neu vermietet und die Miethöhe entsprechend angepasst oder künftig auch zur Selbstnutzung verwendet werden.

Die Rücklage der Wohnungseigentümergeinschaft beträgt 957.438,- €, der auf die Wohnung entfallende Rücklagenanteil beläuft sich auf ca. 1.200,- €. Größere Sanierungsmaßnahmen sind laut ETV-Protokollen derzeit nicht geplant.

Die Wohnung ist funktional geschnitten: Der zentrale Flur verbindet die Räume miteinander und integriert die Küche. Sowohl Wohnbereich als auch Schlafzimmer sind nahezu gleich groß und zum Innenhof ausgerichtet. Das innenliegende Badezimmer ist mit Dusche, WC und Waschbecken ausgestattet. Zur Wohnung gehören zudem ein Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz.

Die Immobilie bietet damit eine kompakte und effiziente Raumaufteilung und ist sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer interessant. Durch die bereits ausgesprochene Kündigung zum 30.06. eröffnet sich dem zukünftigen Eigentümer zusätzliche Flexibilität – sei es zur Neuvermietung, zur Anpassung der Mietkonditionen oder zur persönlichen Nutzung.

CODE DU BIEN: 25369064 - 90763 Fürth

Tout sur l'emplacement

Die Wohnung befindet sich in einer zentral gelegenen Wohngegend mit guter Infrastruktur. Die Umgebung ist geprägt von Mehrfamilienhäusern, Gewerbeeinheiten und Wohnstraßen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken, Ärzte sowie Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut, Haltestellen für Bus und Straßenbahn befinden sich in der Nähe.

Die Innenstadt von Fürth ist schnell erreichbar, ebenso wie die Anbindung an die Autobahnen A73 und A3, die eine zügige Verbindung nach Nürnberg, Erlangen und ins Umland gewährleisten. Freizeitmöglichkeiten, Parks und Sportangebote in der Umgebung runden die attraktive Lage ab.

CODE DU BIEN: 25369064 - 90763 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.

CODE DU BIEN: 25369064 - 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