

Fürth

# VON POLL | Appartement avec droit d'usufruit – un investissement précieux avec un potentiel d'avenir !

CODE DU BIEN: 25369044



PRIX D'ACHAT: 60.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 41,27 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25369044 - 90765 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: 25369044 - 90765 Fürth**

## En un coup d'œil

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| CODE DU BIEN          | 25369044                 |
| Surface habitable     | ca. 41,27 m <sup>2</sup> |
| Pièces                | 2                        |
| Chambres à coucher    | 1                        |
| Salles de bains       | 1                        |
| Année de construction | 1900                     |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 60.000 EUR                                                                |
| Type                         | Etage                                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Technique de construction    | massif                                                                    |

CODE DU BIEN: 25369044 - 90765 Fürth

## Informations énergétiques

|                                                  |                     |
|--------------------------------------------------|---------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage à l'étage |
| Chauffage                                        | Gaz                 |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 18.11.2035          |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                 |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 508.64 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | H                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1900                      |

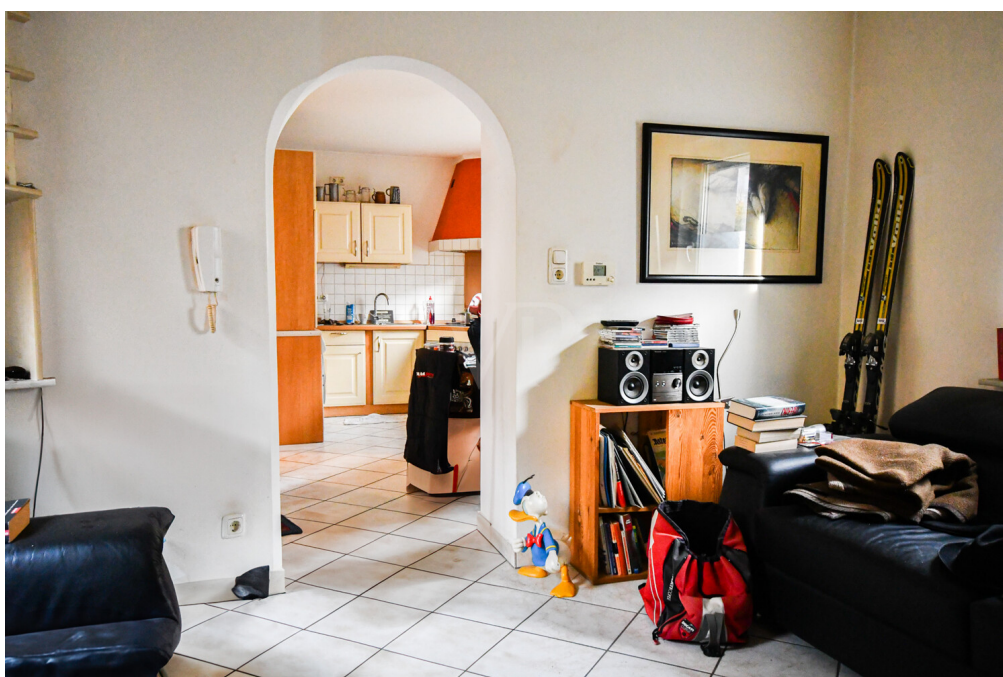
CODE DU BIEN: 25369044 - 90765 Fürth

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369044 - 90765 Fürth

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369044 - 90765 Fürth

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369044 - 90765 Fürth

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369044 - 90765 Fürth

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369044 - 90765 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: 25369044 - 90765 Fürth

## La propriété

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)

CODE DU BIEN: 25369044 - 90765 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: 25369044 - 90765 Fürth

## Une première impression

Cliquez ici pour la visite virtuelle à 360° : <https://von-poll.com/tour/fuerth/c3zA> Cet appartement de deux pièces au rez-de-chaussée, d'une surface habitable d'environ 40 m², est situé dans le bâtiment arrière d'un grand immeuble et représente une excellente opportunité d'investissement. Veuillez noter qu'un droit d'usufruit sera enregistré au profit du propriétaire actuel lors de la vente de cet appartement. L'usufruitier aura ainsi le droit d'y habiter. Concernant l'état actuel : l'appartement est actuellement occupé par l'usufruitier et est en bon état, ayant fait l'objet d'un usage personnel. Une visite permettra donc principalement d'apprécier l'agencement et la structure, plutôt que l'espace de vie proprement dit. Le solde du fonds de réserve pour ce bien au 31 décembre 2024 s'élevait à 1 179,53 €. Des travaux sont prévus à court et moyen terme pour l'installation d'un local à vélos et la rénovation des toitures des bâtiments arrière. Les charges mensuelles de 141 € seront à la charge du futur usufruitier. Globalement, ce bien s'adresse aux investisseurs qui reconnaissent la valeur à long terme d'un appartement bénéficiant d'un droit d'usufruit existant et qui recherchent une opportunité d'investissement solide.

CODE DU BIEN: 25369044 - 90765 Fürth

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25369044 - 90765 Fürth

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25369044 - 90765 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)