

Fürth

VON POLL | Wohnung mit Nießbrauchrecht – werthaltige Investition mit Zukunftspotenzial!

CODE DU BIEN: 25369044



PRIX D'ACHAT: 60.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 41,27 m² • PIÈCES: 2



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



En un coup d'œil

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

60.000 EUR	
Etage	
Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises	
massif	



Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	18.11.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	508.64 kWh/m²a
Classement énergétique	Н
Année de construction selon le certificat énergétique	1900

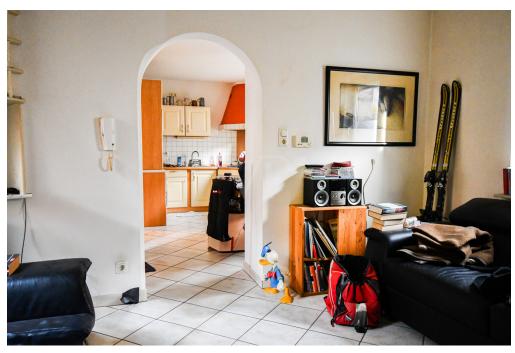










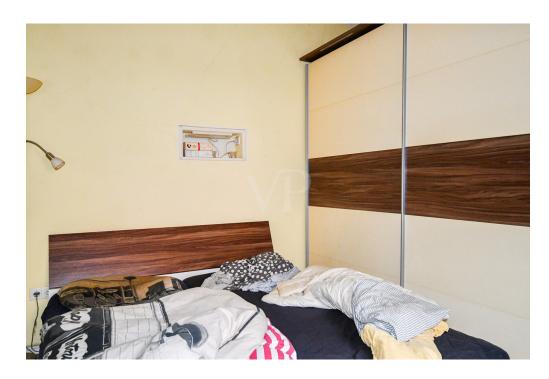
































Plans d'étage



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.



Une première impression

Hier geht's zum 360°-Rundgang: https://von-poll.com/tour/fuerth/c3zA

Diese 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von etwa 40 m² befindet sich im Hinterhaus eines großen Mehrfamilienhauses und bietet eine solide Kapitalanlage. Bitte beachten Sie, dass für diese Wohnung beim Verkauf ein Nießbrauchrecht für den aktuellen Eigentümer eingetragen wird! Der Nießbrauchberechtigte hat somit das Recht, die Wohnung zu bewohnen.

Hinweis zum aktuellen Zustand:

Die Wohnung wird derzeit vom Nießbrauchberechtigten bewohnt und befindet sich in einem stark genutzten, persönlichen Zustand. Eine Besichtigung vermittelt daher vor allem einen Eindruck der Aufteilung und baulichen Struktur, weniger der eigentlichen Wohnfläche.

Der Rücklagenstand dieser Wohneinheit zum 31.12.2024 beläuft sich auf 1.179,53€. Kurz- bis mittelfristig ist geplant eine Fahrradbox zu errichten und die Sanierung der Dächer der Hinterhäuser. Das monatliche Hausgeld in Höhe von € 141,- wird vom zukünftigen Nießbrauchberechtigten übernommen.

Insgesamt handelt es sich um eine Immobilie für Kapitalanleger, die den langfristigen Wert einer Wohnung mit bestehendem Nießbrauchrecht erkennen und eine solide Investitionsmöglichkeit suchen.



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.



Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 508.64 kwh/(m^{2*}a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist H.



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