

Fürth - Unterfürberg

VON POLL | Solide Kapitalanlage oder gemütliches Zuhause

CODE DU BIEN: 26369036

360°-Rundgang

www.von-poll.com**PRIX D'ACHAT: 199.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 52 m² • PIÈCES: 2**

CODE DU BIEN: 26369036 - 90768 Fürth - Unterfürberg

- **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: 26369036 - 90768 Fürth - Unterfürberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26369036
Surface habitable	ca. 52 m²
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1953
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	199.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2008
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif

CODE DU BIEN: 26369036 - 90768 Fürth - Unterfürberg

Informations énergétiques

Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	15.08.2028
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	103.40 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	2008

CODE DU BIEN: 26369036 - 90768 Fürth - Unterfürberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26369036 - 90768 Fürth - Unterfürberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26369036 - 90768 Fürth - Unterfürberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26369036 - 90768 Fürth - Unterfürberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26369036 - 90768 Fürth - Unterfürberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26369036 - 90768 Fürth - Unterfürberg

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: 26369036 - 90768 Fürth - Unterfürberg

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: 26369036 - 90768 Fürth - Unterfürberg

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: 26369036 - 90768 Fürth - Unterfürberg

Une première impression

Hier geht es zur 360° Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/1m7W>

Diese ca. 52 m² große 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines Wohnhauses aus dem Jahr 1953 und bietet eine kompakte, gut nutzbare Raumstruktur mit kurzen Wegen. Die Einheit wurde ursprünglich gewerblich als Fahrschule genutzt und zwischenzeitlich in Wohnraum umgenutzt.

Die Wohnung wurde im vergangenen Jahr renoviert und ist seitdem leerstehend. Dadurch eignet sie sich sowohl für Selbstnutzer, die eine gepflegte Erdgeschosswohnung suchen, als auch für Kapitalanleger.

Der Grundriss konzentriert sich auf das Wesentliche: zwei gut nutzbare Zimmer, ein Badezimmer sowie eine klare Raumaufteilung. Eine Terrasse, ein Garten oder ein eigener Außenbereich gehören nicht zur Wohnung.

Beheizt wird das Gebäude über eine Öl-Zentralheizung, die im Jahr 2008 erneuert wurde. Zur Wohnung gehört außerdem eine Garage im Innenhof.

Die Wohnungseigentümergeinschaft bestand bislang aus zwei Eigentümern und wurde intern selbst verwaltet. Das monatliche Hausgeld beinhaltet derzeit lediglich die Zuführung zur Erhaltungsrücklage in Höhe von 50 € pro Einheit. Die laufenden Kosten werden einmal jährlich abgerechnet und entsprechend verteilt. Der Stand der Erhaltungsrücklage betrug zum 31.12.2025 ca. 40.000 €.

Da nun drei Wohnungen verkauft werden, soll vor dem Verkauf der Einheiten eine professionelle WEG-Verwaltung bestellt werden. Im Haus befinden sich teilweise vermietete Wohnungen sowie eine von einer Eigentümerin selbst bewohnte Einheit. Der Hausmeisterdienst wird aktuell durch einen Eigentümer im Haus übernommen.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser renovierten 2-Zimmer-Wohnung und vereinbaren Sie gerne einen persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

CODE DU BIEN: 26369036 - 90768 Fürth - Unterfürberg

Tout sur l'emplacement

Die Wohnung befindet sich in Fürth-Unterfürberg, einer gewachsenen und beliebten Wohnlage im westlichen Fürther Stadtgebiet. Das Umfeld ist überwiegend von Wohnbebauung geprägt und bietet eine angenehme Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit der Innenstadt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich in gut erreichbarer Nähe. Auch die Fürther Innenstadt mit ihrem vielfältigen Angebot an Geschäften, Gastronomie, Kultur und Dienstleistungen ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut angebunden.

Die Lage eignet sich besonders für Käufer und Mieter, die ein ruhiges Wohnumfeld schätzen, gleichzeitig aber nicht auf die Vorteile der Stadt verzichten möchten. Durch die nahegelegenen Busverbindungen besteht eine gute Anbindung an das Fürther Zentrum sowie an weitere Stadtteile. Auch die Anbindung in Richtung Nürnberg, Erlangen und zur Südwesttangente ist komfortabel.

Für Erholung und Freizeit bieten sich die umliegenden Grünbereiche, Spazierwege und Naherholungsflächen an. Der nahegelegene Fürther Stadtwald sowie weitere Grünzüge in der Umgebung schaffen zusätzliche Aufenthaltsqualität und machen die Lage auch für Familien, Paare und Berufspendler attraktiv.

Insgesamt bietet Unterfürberg eine solide und alltagstaugliche Wohnlage mit guter Infrastruktur, angenehmem Wohnumfeld und hoher Nachfrage im Fürther Immobilienmarkt.

CODE DU BIEN: 26369036 - 90768 Fürth - Unterfürberg

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.

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: 26369036 - 90768 Fürth - Unterfürberg

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