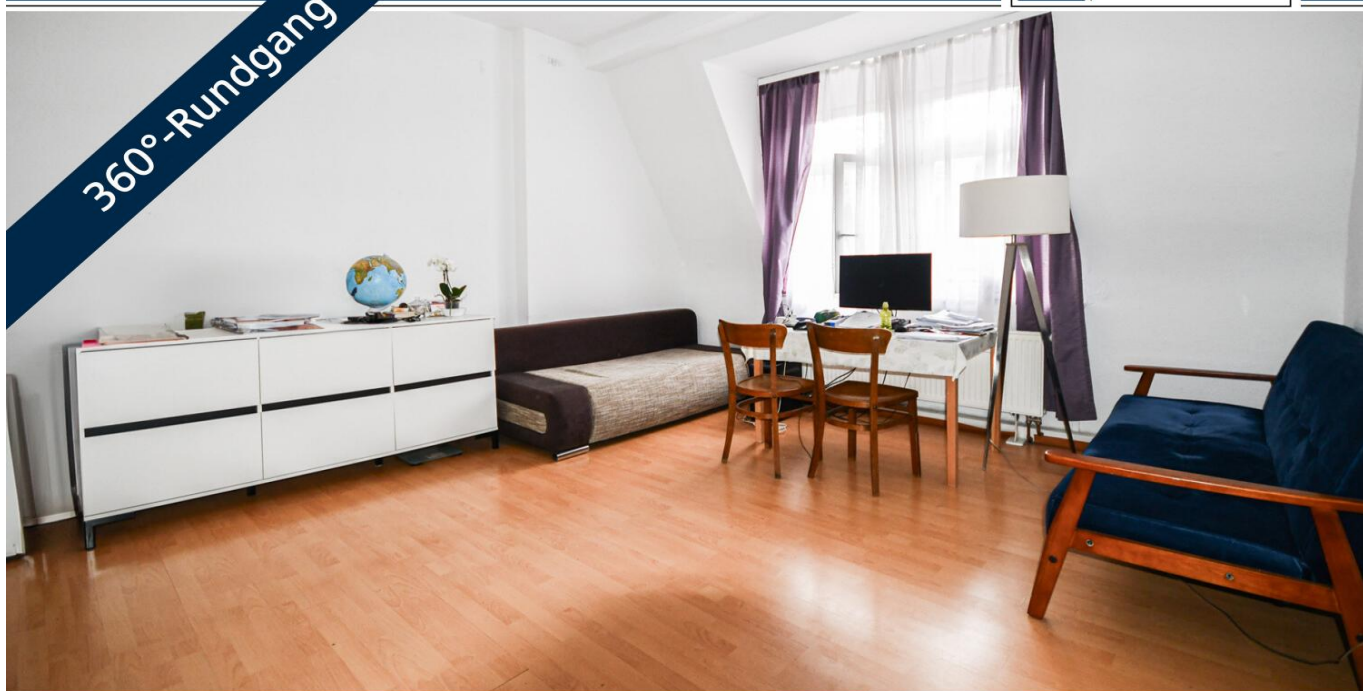


Fürth

# VON POLL | Προσοχή στους επενδυτές: Ενοικιαζόμενο και μερικώς ανακαινισμένο διατηρητέο διαμέρισμα

Αριθμός ακινήτου: 25369049

360°-Rundgang



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 214.200 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 65 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 3

Αριθμός ακινήτου: 25369049 - 90762 Fürth

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25369049 - 90762 Fürth

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25369049	Τιμή αγοράς	214.200 EUR
Επιφάνεια	ca. 65 m <sup>2</sup>	Διαμέρισμα	Πάτωμα
Πάτωμα	3	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	3		
Κατάσταση του ακινήτου	1	Έτος ανακαίνισης	2022
τουαλέτα	1	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Έτος κατασκευής	1861	Έπιπλα	Εντοιχιζόμενη κουζίνα

Αριθμός ακινήτου: 25369049 - 90762 Fürth

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα  
θέρμανσης

Κεντρική θέρμανση

Πιστοποιητικό  
ενέργειας

KEIN

Πηγή ενέργειας

Αέριο

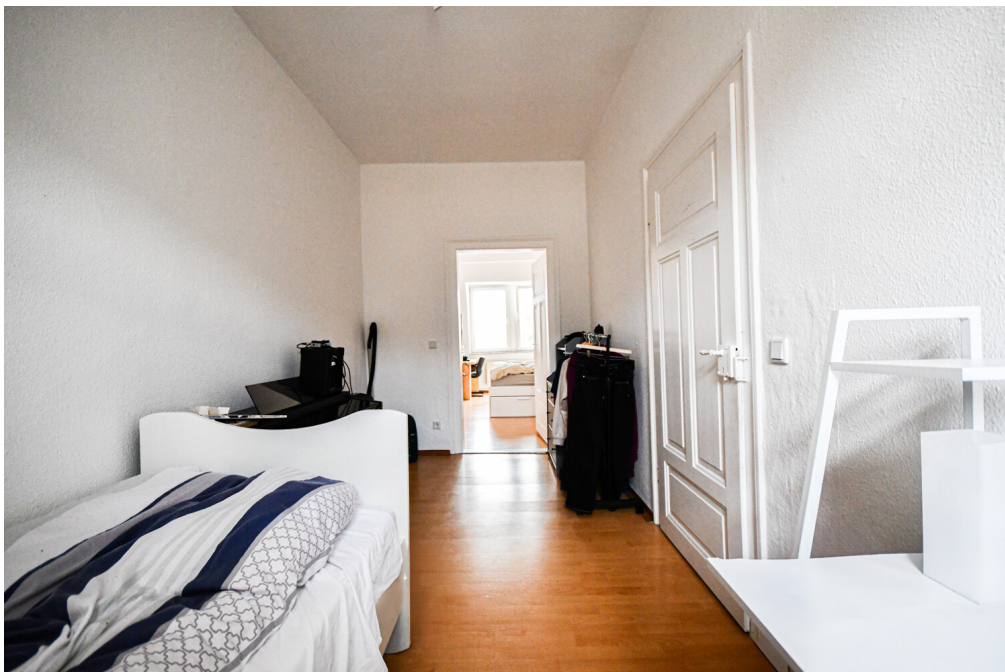
Αριθμός ακινήτου: 25369049 - 90762 Fürth

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25369049 - 90762 Fürth

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25369049 - 90762 Fürth

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25369049 - 90762 Fürth

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25369049 - 90762 Fürth

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25369049 - 90762 Fürth

## Το ακίνητο



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

Αριθμός ακινήτου: 25369049 - 90762 Fürth

## Το ακίνητο



**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)

**Αριθμός ακινήτου: 25369049 - 90762 Fürth**

## Μια πρώτη εντύπωση

Κάντε κλικ εδώ για μια περιήγηση 360°: <https://von-poll.com/tour/fuerth/Zkga>

Πωλείται ένα διαμέρισμα 3 δωματίων στον πρώτο όροφο ενός διατηρητέου κτιρίου που χρονολογείται από το 1861. Με περίπου 65 τ.μ. χώρου διαβίωσης και υπάρχουσα μίσθωση, το ακίνητο είναι ιδανικό ως μια καλή επένδυση. Το διαμέρισμα έχει ανακαινιστεί μερικώς τα τελευταία χρόνια και είναι σε καλή κατάσταση. Το 2022, όλα τα παράθυρα αντικαταστάθηκαν με νέα ξύλινα παράθυρα με διπλά τζάμια. Το μπάνιο εκσυγχρονίστηκε επίσης εκείνη τη χρονιά και διαθέτει ντους και παράθυρο. Το ηλεκτρικό σύστημα ανακαινίστηκε πλήρως το 2023 και πληροί τα τρέχοντα πρότυπα. Η διαρρύθμιση είναι λειτουργική και καλοσχεδιασμένη. Ο κεντρικός διάδρομος προσφέρει άφθονο χώρο και περιλαμβάνει σύνδεση για πλυντήριο ρούχων. Από εδώ, έχετε άμεση πρόσβαση στην κουζίνα, η οποία παρέχει επίσης πρόσβαση στο μπάνιο. Το διαμέρισμα αποτελείται από τρία δωμάτια: ένα ευρύχωρο σαλόνι και δύο ευρύχωρα υπνοδωμάτια που μπορούν να χρησιμοποιηθούν ευέλικτα ως υπνοδωμάτια, γραφεία ή δωμάτια επισκεπτών. Η επίπλωση είναι σκόπιμα απλή, επιτρέποντας εξατομικευμένες επιλογές σχεδιασμού. Μια αποθήκη στον ίδιο όροφο παρέχει επιπλέον αποθηκευτικό χώρο. Το διαμέρισμα θερμαίνεται με ένα αποδοτικό σύστημα κεντρικής θέρμανσης φυσικού αερίου. Προγραμματίζονται εργασίες ανακαίνισης για το κλιμακοστάσιο και την εκτεθειμένη ηλεκτρική καλωδίωση. Το τρέχον ετήσιο εισόδημα από ενοίκια είναι 6.600€.

**Αριθμός ακινήτου: 25369049 - 90762 Fürth**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- Flur mit Waschmaschinenanschluss
- Tageslicht-Badezimmer mit Dusche
- zwei Schlafzimmer
- Wohnzimmer
- Abstellraum auf der selben Ebene im Treppenhaus
- 2-Fach verglaste Holzfenster

**Αριθμός ακινήτου: 25369049 - 90762 Fürth**

## Όλα για την τοποθεσία

Fürth präsentiert sich als wirtschaftlich stabile Stadt in Bayern mit ausgewogenem demografischem Profil und solider Infrastruktur. Die hervorragende Anbindung an Nürnberg und Erlangen sowie der gut ausgebaute öffentliche Nahverkehr schaffen eine attraktive Basis für nachhaltige Wertsteigerungen im Immobilienmarkt. Die sichere Umgebung und steigende Wohnraumnachfrage machen Fürth zu einem verlässlichen Investitionsstandort. Aktive Stadtentwicklungsprojekte mit Fokus auf nachhaltiges Wohnen und Digitalisierung betonen das zukunftsorientierte Potenzial dieses lebendigen Standorts.

Die Umgebung bietet zahlreiche Annehmlichkeiten: renommierte Schulen wie die Rosenschule und die Berufsfachschule für Altenpflege sind 2 bis 4 Gehminuten entfernt und sichern konstante Nachfrage von Familien und Berufstätigen. Die medizinische Versorgung durch Zahnärzte und Apotheken ist innerhalb von 3 bis 5 Minuten zu Fuß optimal gewährleistet. Einkaufsmöglichkeiten wie der Europa Lebensmittel Markt befinden sich in weniger als fünf Gehminuten. Das gastronomische Angebot – von Cafés, Restaurants und Bars – ist ebenfalls in maximal fünf Minuten erreichbar. Freizeit- und Kulturangebote wie die Stadthalle Fürth sowie Sport- und Spielplätze runden das attraktive Wohnumfeld ab. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit Buslinien in 2 bis 4 Minuten Fußweg und dem S- und U-Bahnhof Fürth Rathaus (ca. 4 Minuten) garantiert optimale Erreichbarkeit.

Für Investoren bietet dieser Standort eine ideale Kombination aus stabiler Wertentwicklung, hoher Nachfrage und ausgezeichneter Infrastruktur.

**Αριθμός ακινήτου: 25369049 - 90762 Fürth**

## Άλλες πληροφορίες

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25369049 - 90762 Fürth**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

---

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)