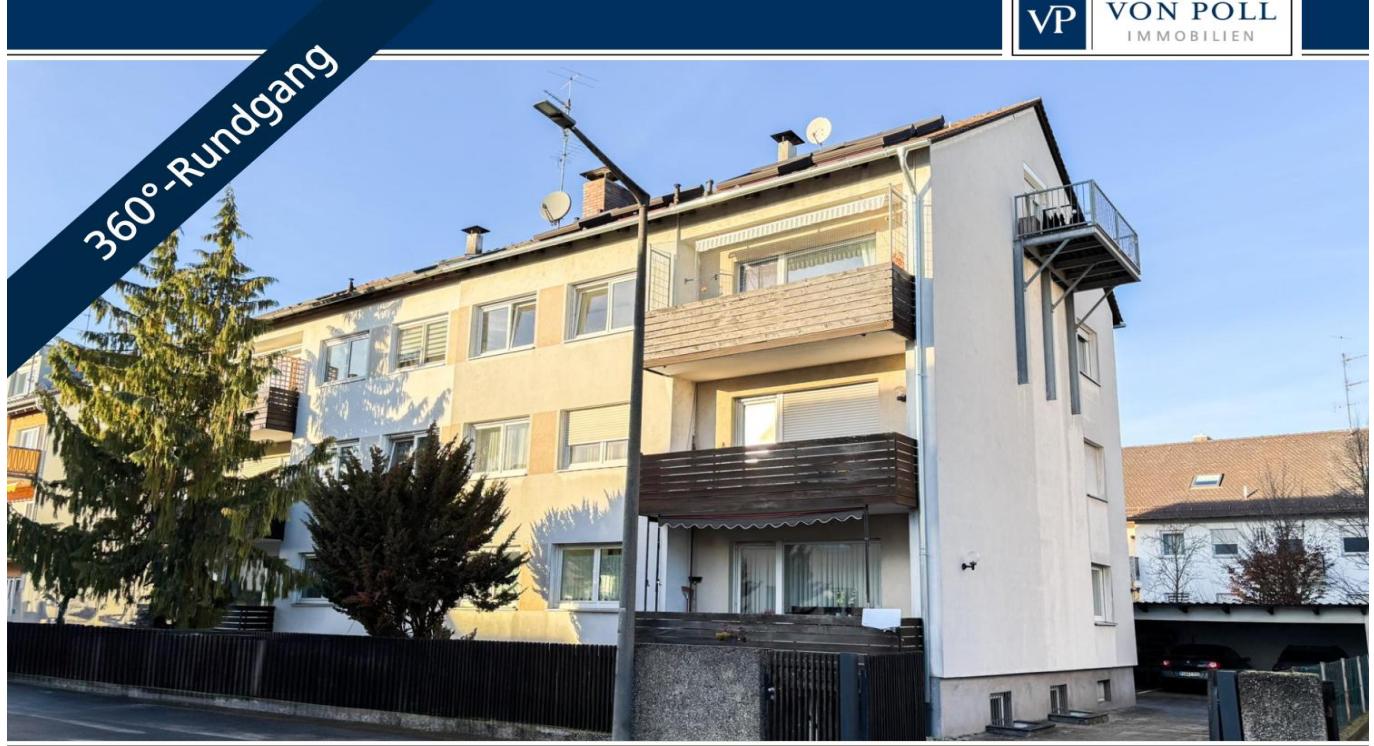


Fürth – Stadeln

VON POLL| Kapitalanleger aufgepasst - renovierte Dachgeschoßwohnung mit Balkon

???????: 25369063

360°-Rundgang



www.von-poll.com

?????: 190.000 EUR • ??????: ca. 61,54 m² • ??????: 3

???????? ?????: 25369063 - 90765 Fürth – Stadeln

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ????????????

● ????? ????????????

● ????????????????????

????????? ??????????: 25369063 - 90765 Fürth – Stadeln

?? ??? ????

????????? ??????????	25369063
???????????	ca. 61,54 m ²
?????????	3
?????????? ???	2
???????????	
???????????	1
???? ??????????????	1965

????? ????????	190.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2021
?????????	???????
???????????	
???????	?????????????????
	???????????, ??????????

???????? ?????: 25369063 - 90765 Fürth – Stadeln

????????????? ??????????

???? ?????	????
?????????	28.01.2030
?????????????	
????? ???	

?????????????????	VERBRAUCH
?????????	
???????	118.50 kWh/m ² a
?????????	
?????????	
?????????	D
?????????	
?????????	
?????????	
???? ?????	1965
?????? ? ? ??	
???????????	
???????????????	

???????? ?????: 25369063 - 90765 Fürth – Stadeln

?? ???????



???????? ?????: 25369063 - 90765 Fürth – Stadeln

?? ???????



???????? ?????: 25369063 - 90765 Fürth – Stadeln

?? ???????



???????? ?????: 25369063 - 90765 Fürth – Stadeln

?? ???????



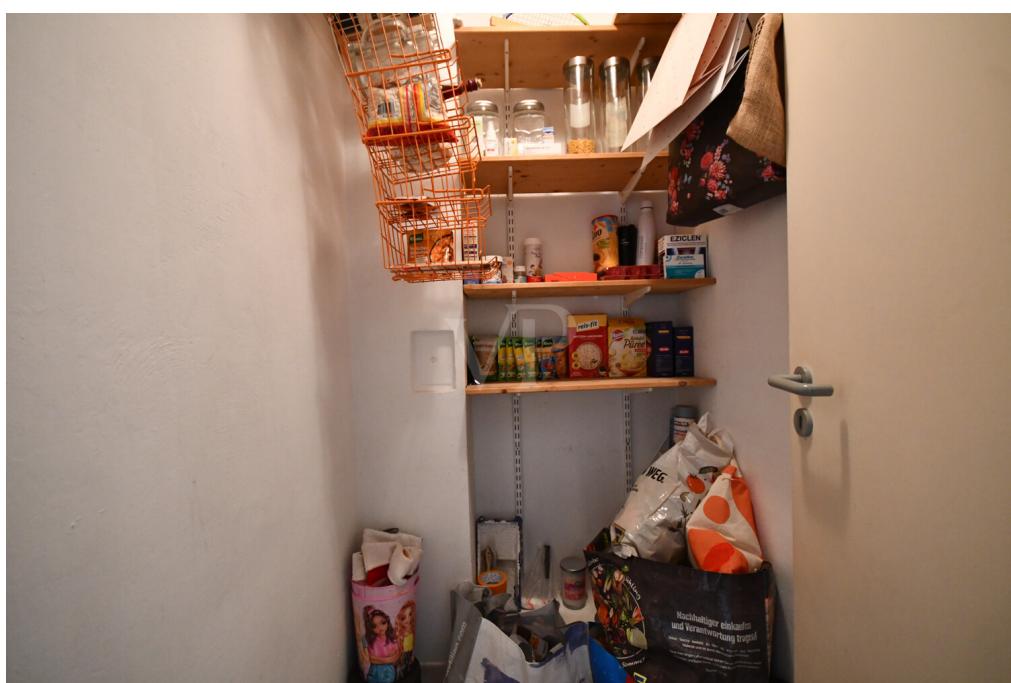
???????? ?????: 25369063 - 90765 Fürth – Stadeln

?? ???????



???????? ?????: 25369063 - 90765 Fürth – Stadeln

?? ???????



???????? ?????: 25369063 - 90765 Fürth – Stadeln

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN




Jürgen Maringer
Geschäftsstelleninhaber

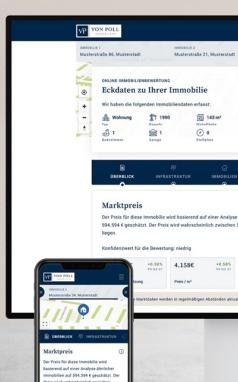


Aylin Tütic
Immobilienberaterin

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

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

???????? ?????: 25369063 - 90765 Fürth – Stadeln

?? ???????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

???????? ?????: 25369063 - 90765 Fürth – Stadeln

??? ????? ????????

Hier geht es zur 360° Tour:

<https://von-poll.com/tour/fuerth/zSaP>

Inmitten einer angenehm ruhigen Wohngegend präsentiert sich diese gepflegte Dachgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von etwa 60 m². Die Wohnung befindet sich in einem im Jahr 1965 erbauten Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten.

Die Dachgeschosswohnung verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer und ein einladendes Wohnzimmer. Durch die große Fensterflächen sind alle Räume angenehm lichtdurchflutet. Die Fenster sind mit Fliegengittern sowie elektrisch betriebenen Rollläden ausgestattet – so lässt sich der Lichteinfall individuell steuern und für ein angenehmes Raumklima sorgen. Zudem verfügen sämtliche Fenster über eine Kippfunktion, was für optimale Belüftungsmöglichkeiten sorgt.

Das Wohnzimmer sowie beide Schlafzimmer sind mit pflegeleichten Laminatböden versehen. In Diele und Schlafzimmer bieten praktische Einbauschränke ausreichend Stauraum für Kleidung und Haushaltsgegenstände. Das Bad ist ebenfalls zeitgemäß ausgestattet und bietet neben einer Badewanne einen Waschmaschinen- und einen Trockneranschluss. Die Küche ist mit einer Einbauküche versehen. Diese gehört der Mieterin mit einer vertraglichen Verpflichtung für Mieter und Vermieter zur Übergabe und zum Kauf der Einbauküche durch den Vermieter (gemäß Restwert) bei Auszug der Mieterin.

Beheizt wird die Wohnung durch eine zentrale Öl-Heizung, die für angenehme Temperaturen in den kalten Monaten sorgt.

Zuletzt wurde die Wohnung im Jahr 2021 modernisiert; dabei wurden unter anderem die Elektrik sorgfältig überprüft, ein FI-Schalter verbaut und ein moderner Durchlauferhitzer installiert. Die Wände wurden frisch weiß gestrichen, sodass ein helles und freundliches Ambiente entsteht.

Diese Dachgeschosswohnung eignet sich hervorragend für Paare, Singles oder kleine Familien, die auf der Suche nach einer gepflegten Immobilie mit durchdachter Raumnutzung und zweckmäßigen Ausstattungsmerkmalen sind. Die Nettomieteinnahmen betragen 6.600 € im Jahr.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst von den Vorzügen dieses Objekts und lassen Sie sich die Möglichkeit nicht entgehen, hier ein neues Zuhause zu finden. Wir



VON POLL
REAL ESTATE

freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

???????? ?????: 25369063 - 90765 Fürth – Stadeln

????????????? ??? ??????

- elektrische Rolläden
- praktische Einbauschränke in Diele & Schlafzimmer
- Bad mit Waschmaschinen-/ Trockneranschluss
- Einbauküche mit Herd, Spülmaschine, Kühlgefrier-Kombination sind Eigentum der derzeitigen Mieterin mit einer vertraglichen Verpflichtung für Mieter und Vermieter zur Übergabe und zum Kauf der Einbauküche durch den Vermieter (gemäß Restwert) bei Auszug der Mieterin

???????? ?????: 25369063 - 90765 Fürth – Stadeln

??? ??? ??? ????????

Stadeln ist an den öffentlichen Nahverkehr angebunden — Buslinien (z. B. mit 10-Minuten-Takt) und die S-Bahn-Linie S1 bringen gute Verbindung in die Fürther Innenstadt und umliegende Städte. Stadeln ist ein etablierter Stadtteil mit Wohnqualität, ruhiger Lage und naturnahem Charakter — oft gesucht bei Mietern, die Entspannung und Stadt-Anbindung schätzen

Die Umgebung bietet ideale Voraussetzungen für alle, die Wert auf eine ruhige Wohnlage legen. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Grünanlagen und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung und sind teils schnell zu Fuß erreichbar.

???????? ?????: 25369063 - 90765 Fürth – Stadeln

????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.1.2030.

Endenergieverbrauch beträgt 118.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

???????? ?????: 25369063 - 90765 Fürth – Stadeln

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com