

Fürth

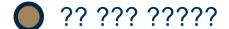
VON POLL | Wohnung mit Nießbrauchrecht – werthaltige Investition mit Zukunftspotenzial!

??????? ???????: 25369044



???? ?????: 60.000 EUR • ????????: ca. 41,27 m² • ???????: 2





?????????

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

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

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

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

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



??????? ????????	25369044
????????	ca. 41,27 m ²
???????	2
????????? ??? ????????	1
???????	1
???? ??????????	1900

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



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

????????? ?????????	????????? ?????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	18.11.2035
???? ?????????	?????

??????????????????????????????????????	BEDARF
??????? ??????? ?????????	508.64 kWh/m²a
????????? ????????? ????????	Н
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????	1900

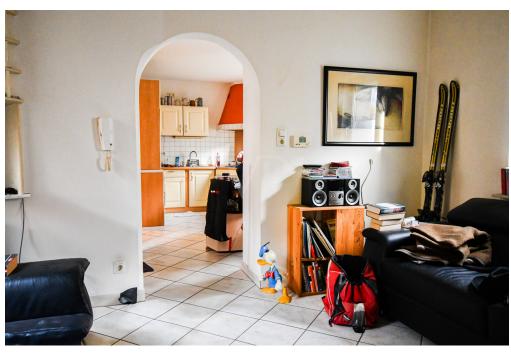










































??????





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

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.



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

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.



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

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 lt. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist H.



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

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