Fürth – Südstadt

Stilvoller Altbau mit zwei Balkonen

VP azonosító: 25021010

VÉTELÁR: 299.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 131 m^2 • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 25021010 - 90763 Fürth – Südstadt

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25021010 - 90763 Fürth – Südstadt

Áttekintés

VP azonosító	25021010
Hasznos lakótér	ca. 131 m²
EMELET	3
Szobák	4
Hálószobák	3
FÜRDOSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1909

Vételár	299.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25021010 - 90763 Fürth – Südstadt

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer	Energiatanúsítvány	A rendelkezések szerint nem kötelezo
Energiaforrás	Gáz		

VP azonosító: 25021010 - 90763 Fürth – Südstadt

Az ingatlan

VP azonosító: 25021010 - 90763 Fürth – Südstadt

Az ingatlan

VP azonosító: 25021010 - 90763 Fürth – Südstadt

Az ingatlan

VP azonosító: 25021010 - 90763 Fürth – Südstadt

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/nuernberg

VON POLL IMMOBILIEN

Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0911 - 748 999 50

Shop Nürnberg | Tetzelgasse 15 | 90403 Nürnberg | nuernberg@von-poll.com | www.von-poll.com/nuernberg

VP azonosító: 25021010 - 90763 Fürth – Südstadt

Az ingatlan

VP azonosító: 25021010 - 90763 Fürth – Südstadt

Az elso benyomás

Diese 4-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine freundliche, helle Wohnatmosphäre. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 130 m² bietet sie viel Platz und eignet sich ideal für alle, die eine gelungene Kombination aus Funktionalität und klassischem Altbaucharme schätzen. Die Wohnung befindet sich im vierten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und ist derzeit vermietet.

Die vier gut geschnittenen Räume ermöglichen eine flexible Nutzung. Das großzügige Schlafzimmer sorgt für eine gemütliche Rückzugsmöglichkeit, während das weitläufige Wohnzimmer ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Ein weiteres Zimmer eignet sich hervorragend als Arbeits- oder Gästezimmer. Das zusätzliche Zimmer lässt sich nach Bedarf als Kinderzimmer oder weiteres Schlafzimmer nutzen. Der charmante Altbaucharakter zeigt sich unter anderem in den dekorativen Stuckelementen an den Decken und den hohen Räumen. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet. Zudem bietet ein separates Gäste-WC zusätzlichen Komfort. Die Küche ist geräumig und bietet genügend Platz für eine moderne Einbauküche. Dank der intelligenten Raumaufteilung lässt sich die Fläche optimal nutzen.

Die großen Fenster sorgen für eine freundliche und lichtdurchflutete Atmosphäre in allen Räumen. Durch die Lage im vierten Obergeschoss profitiert die Wohnung von einem hervorragenden Tageslichteinfall, der das gesamte Wohngefühl aufwertet und für eine angenehme Weitläufigkeit sorgt.

Der klassische Altbaustil bietet eine solide Grundlage für individuelle Modernisierungen. Mit gezielten Renovierungsmaßnahmen lässt sich das volle Potenzial der Wohnung ausschöpfen und langfristig eine attraktive Rendite erzielen. Diese Immobilie stellt daher eine ausgezeichnete Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger dar, da sie langfristig vermietet ist und aufgrund des Renovierungspotenzials eine Wertsteigerung zu erwarten ist. Besonders durch den Denkmalschutz können Investoren von steuerlichen Vorteilen profitieren, da Modernisierungsmaßnahmen nach der AfA-Tabelle für Baudenkmäler abgeschrieben werden können.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung bei einer Besichtigung. Wir freuen uns darauf, Ihnen weitere Details zu präsentieren!

VP azonosító: 25021010 - 90763 Fürth – Südstadt

Minden a helyszínrol

Die Wohnung befindet sich in einer zentralen und gut angebundenen Lage in Fürth, die eine ausgezeichnete Erreichbarkeit sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto bietet. In unmittelbarer Nähe finden sich mehrere Bushaltestellen, die von verschiedenen Linien bedient werden, darunter die Buslinien 173, 174 und 177. Diese verbinden die Wohnung mit wichtigen Punkten der Stadt, wie dem Fürther Hauptbahnhof und der Innenstadt, und ermöglichen eine schnelle Mobilität innerhalb Fürths und zu benachbarten Stadtteilen.

Für Autofahrer bietet die Lage ebenfalls Vorteile. Die Anschlussstelle Fürth-Nord zur Autobahn A73 ist nur wenige Minuten entfernt und sorgt für eine direkte Verbindung nach Nürnberg und zu anderen überregionalen Zielen. Diese hervorragende Verkehrsanbindung macht die Wohnung besonders attraktiv für Pendler.

Zusätzlich profitieren die Bewohner von der Nähe zu verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten, die bequem zu Fuß oder mit dem Auto erreicht werden können. Diese Kombination aus ruhiger Lage und guter Anbindung sowohl im öffentlichen Nahverkehr als auch an das Straßennetz macht die Wohnung zu einer hervorragenden Wahl für Familien, Berufspendler und Kapitalanleger.

VP azonosító: 25021010 - 90763 Fürth – Südstadt

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25021010 - 90763 Fürth – Südstadt

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Tizian Grimm

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg
Tel.: +49 911 – 74 89 99 50
E-Mail: nuernberg@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelosségkizárásához

www.von-poll.com