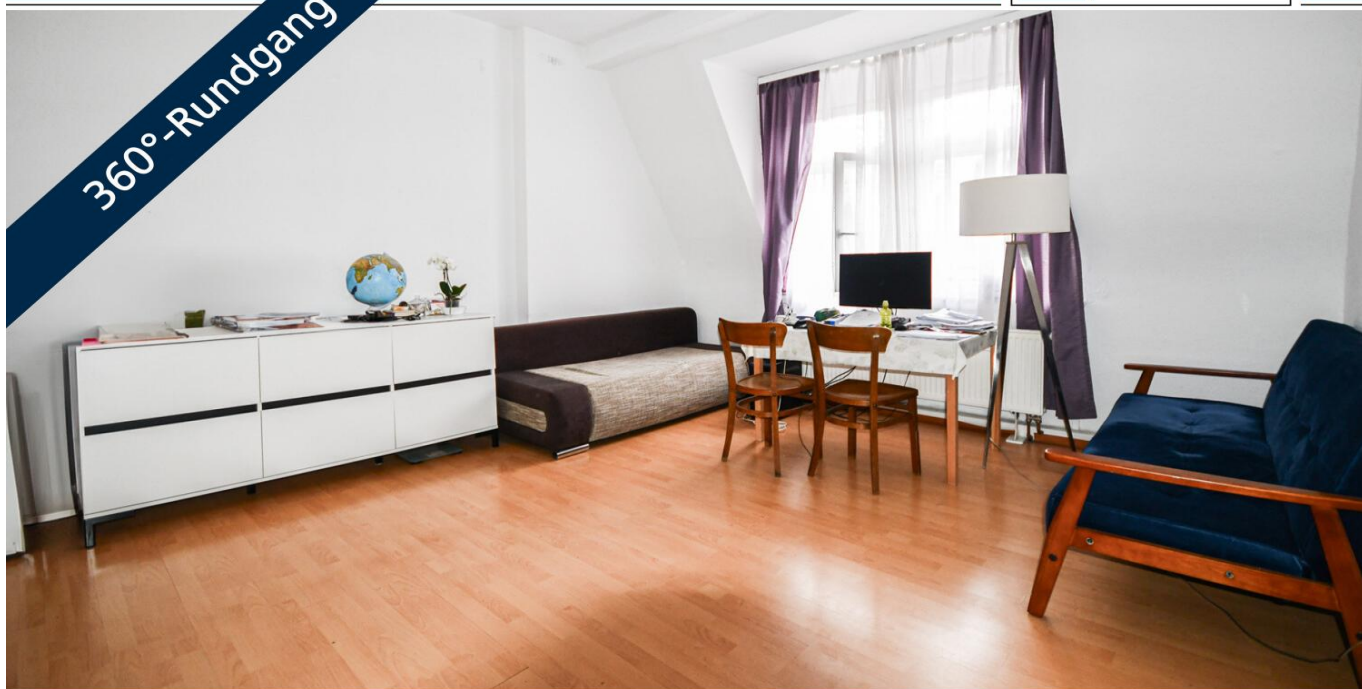


Fürth

# VON POLL | Befektetők figyelmébe: Kiadó és részben felújított muemlékvédelem alatt álló lakás

VP azonosító: 25369049

360°-Rundgang

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)VÉTELÁR: 214.200 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 65 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

**VP azonosító: 25369049 - 90762 Fürth**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 25369049 - 90762 Fürth**

## Áttekintés

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| VP azonosító    | 25369049              |
| Hasznos lakótér | ca. 65 m <sup>2</sup> |
| Emelet          | 3                     |
| Szobák          | 3                     |
| Hálósobák       | 1                     |
| Fürdoszobák     | 1                     |
| Építés éve      | 1861                  |

|                             |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                     | 214.200 EUR                                                                           |
| Lakás                       | Emelet                                                                                |
| Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás /<br>felújítás | 2022                                                                                  |
| Az ingatlan állapota        | Karbantartott                                                                         |
| Kivitelezési módszer        | Szilárd                                                                               |
| Felszereltség               | Beépített konyha                                                                      |

VP azonosító: 25369049 - 90762 Fürth

## Áttekintés: Energia adatok

|                 |               |                    |                                         |
|-----------------|---------------|--------------------|-----------------------------------------|
| Futési rendszer | Központifutás | Energiatanúsítvány | A rendelkezések<br>szerint nem kötelező |
| Energiaforrás   | Gáz           |                    |                                         |

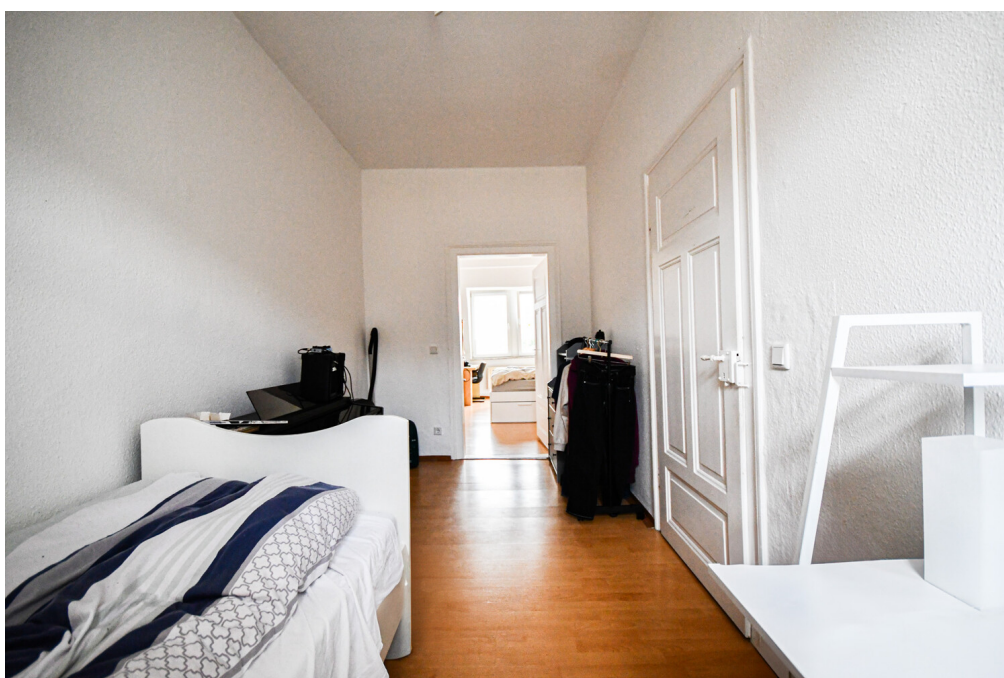
VP azonosító: 25369049 - 90762 Fürth

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25369049 - 90762 Fürth**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25369049 - 90762 Fürth

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25369049 - 90762 Fürth**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25369049 - 90762 Fürth**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25369049 - 90762 Fürth

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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)

VP azonosító: 25369049 - 90762 Fürth

## Az ingatlan



**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)



**VON POLL IMMOBILIEN**

**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

**VP azonosító: 25369049 - 90762 Fürth**

## Az első benyomás

Kattintson ide a 360°-os túrához: <https://von-poll.com/tour/fuerth/Zkga> Eladó egy 3 szobás lakás egy 1861-ből származó műemlék épület első emeletén. Körülbelül 65 m<sup>2</sup> lakóterületével és meglévő bérleti szerződésével az ingatlan ideális befektetésnek. A lakást az elmúlt években részben felújították, és jó állapotban van. 2022-ben az összes ablakot új, dupla üvegezésű fa ablakokra cserélték. A fürdőszobát is ugyanebben az évben korszerűsítették, zuhanyzóval és ablakkal rendelkezik. Az elektromos rendszert 2023-ban teljesen felújították, és megfelel a mai szabványoknak. Az elrendezés funkcionális és jól megtervezett. A központi elosztó bőséges helyet kínál, és mosógép-csatlakozóval rendelkezik. Innen közvetlenül a konyhába juthat, ahonnan a fürdőszoba is megközelíthető. A lakás három szobából áll: egy tágas nappaliból és két nagyméretű hálósobából, amelyek rugalmasan használhatók hálósobaként, irodaként vagy vendégszobaként. A berendezés szándékosan egyszerű, lehetővé téve az egyéni kialakítási lehetőségeket. Az emeleten található tárolóhelyiség további tárolóhelyet biztosít. A lakás fűtését hatékony gáz központi fűtés biztosítja. Jelenleg a lépcsőház és a szabadon lévő elektromos vezetékek felújítása van tervben. A jelenlegi éves bérleti díjbevétel 6600 euró.

**VP azonosító: 25369049 - 90762 Fürth**

## **Részletes felszereltség**

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

**VP azonosító: 25369049 - 90762 Fürth**

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 25369049 - 90762 Fürth**

## **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 Handelsregistrauszugs, 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: 25369049 - 90762 Fürth**

## Kapcsolattartó

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Sandra Maringer & Jürgen Maringer**

---

**Gustavstraße 35, 90762 Fürth**

**Tel.: +49 911 - 97 90 188 0**

**E-Mail: fuerth@von-poll.com**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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