

Fürth

## VON POLL | 2 szobás lakás befektetésnek

VP azonosító: 25369025

360°-Rundgang

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)VÉTELÁR: 215.100 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 42 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 25369025 - 90763 Fürth

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

VP azonosító: 25369025 - 90763 Fürth

## Áttekintés

VP azonosító	25369025
Hasznos lakótér	ca. 42 m <sup>2</sup>
Emelet	3
Szobák	2
Hálósobák	1
Fürdoszobák	1
Építés éve	2019
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs

Vételár	215.100 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25369025 - 90763 Fürth

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Könnyű földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	23.09.2030
Energiaforrás	Elektromosság

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	90.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2017

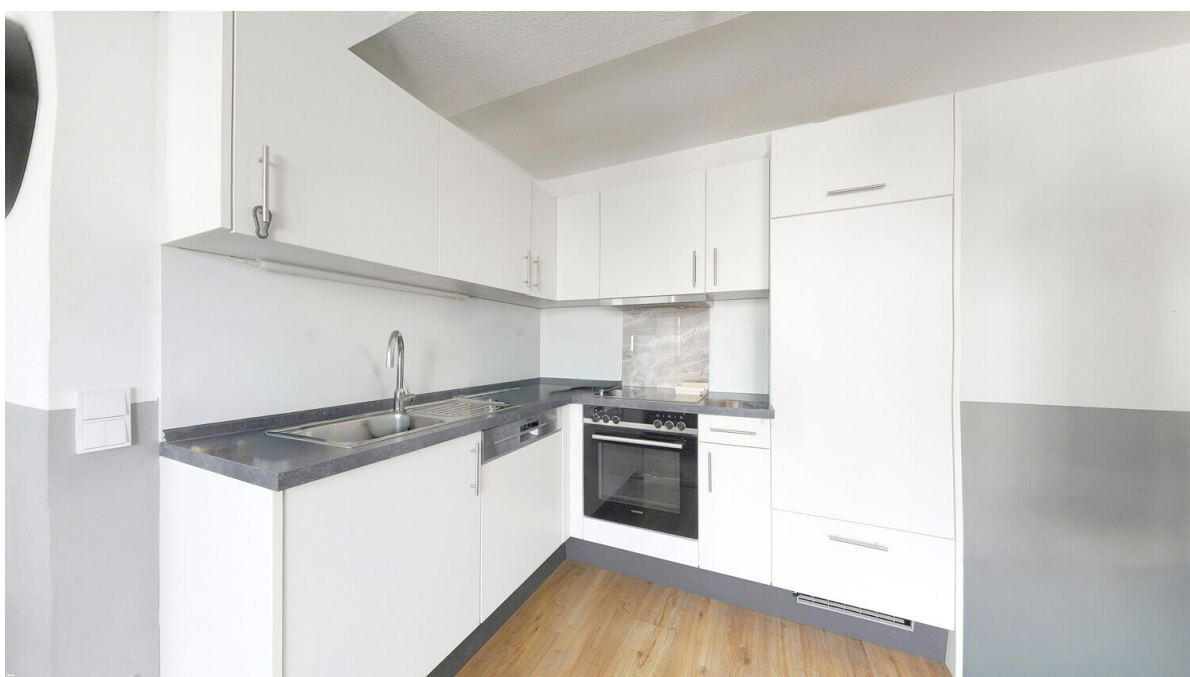
VP azonosító: 25369025 - 90763 Fürth

## Az ingatlan



VP azonosító: 25369025 - 90763 Fürth

## Az ingatlan



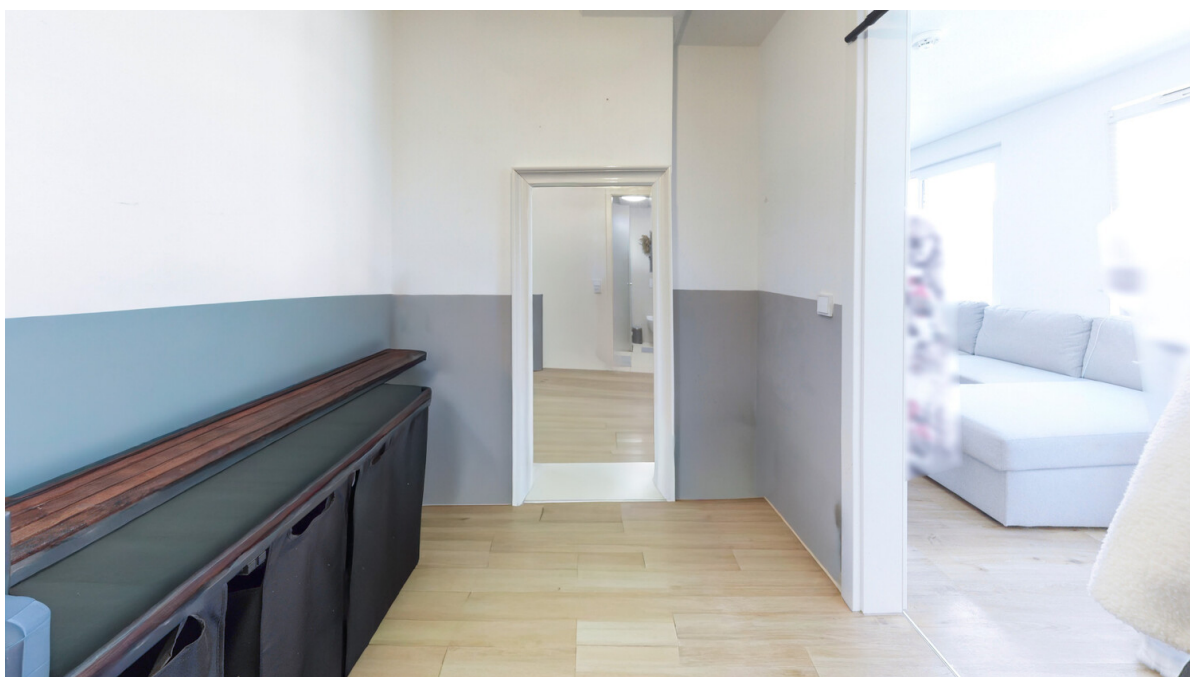
VP azonosító: 25369025 - 90763 Fürth

## Az ingatlan



VP azonosító: 25369025 - 90763 Fürth

## Az ingatlan



VP azonosító: 25369025 - 90763 Fürth

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Jürgen Maringer  
Geschäftsstelleninhaber



Aylin Tutic  
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](http://www.von-poll.com/fuerth)

VP azonosító: 25369025 - 90763 Fürth

## Az ingatlan



**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)

VP azonosító: 25369025 - 90763 Fürth

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25369025 - 90763 Fürth**

## Az első benyomás

Kattintson ide a 360°-os túrához: <https://von-poll.com/tour/fuerth/naSX> Ez a modern, 2019-ben épült, 2 szobás lakás egy jól karbantartott társasház 3. emeletén található, és körülbelül 41 m<sup>2</sup> lakótérrel rendelkezik, amely magas szintű kényelmet kínál – ideális befektetők számára. A bejáratnál tágas elosztó fogadja Önt, ahol fent van hely egy gardrób szekrénynek. Közvetlenül mellette található a stílusos fürdőszoba zuhanyzóval, világos színű csempével és kiváló minőségű szerelvényekkel. A lakás szíve a nyitott területek nappali és étkező, beépített, minden szükséges készülékkel felszerelt konyhája. Mellette található a hálószoba, amely rengeteg helyet kínál egy ágyak és egy gardrób szekrénynek. Mindkét szobában a padlótól a mennyezetig érő ablakok rengeteg természetes fényt és kellemes hangulatot biztosítanak. Különös vonzeró a nagy erkély, amely bőséges helyet kínál egy asztalnak és székeknek, és csábít a kikapcsolódásra a szabadban. A lakással azonos szinten található praktikus tárolóhelyiség további tárolóhelyet biztosít. A benne foglalt mélygarázs-beálló egyértelmű elonyt jelent ebben a központi helyen. A jelenlegi bérleti díjbevétele évi nettó 6180 euró. Októbertől az éves bérleti díjbevétele nettó 7140 euróra emelkedik a lakásért, plusz évi nettó 840 euróra a parkolóhelyért.

VP azonosító: 25369025 - 90763 Fürth

## Részletes felszereltség

- geräumiger Wohn/- Essbereich
- im Wohn-/Essbereich und Schlafzimmer bodentiefe Fenster
- integrierte Einbauküche inkl. Geräte
- Bad mit bodentiefer Dusche
- großer Balkon
- Tiefgaragenstellplatz

**VP azonosító: 25369025 - 90763 Fürth**

## Minden a helyszínról

Die Wohnung liegt im Stadtteil Südstadt von Fürth. Der nahegelegene Südstadtpark und die Grünanlagen entlang der Rednitz sind fußläufig erreichbar. Die Südstadt ist ein ruhiger, gut gelegener Stadtteil mit guter Durchmischung aus Wohngebieten und Versorgungseinrichtungen.

Nur etwa 610?m Luftlinie zum Fürth Hbf, ca. 160?m zur nächsten Bushaltestelle (Fürth Holzstraße). Es gibt verschieden Einkaufsmöglichkeiten in direkter Umgebung. Ebl-naturkost (Supermarkt) ca. 80 Meter entfernt und der Beck (Bäckerei) ca. 250?m entfernt. In ca. 190 m Entfernung befindet sich die Berufsschule und ca. 250 m entfernt ein Waldorf Kindergarten.

Gastronomische Angebote entlang der Schwabacher Straße (Pizza, indisch, Fast Food) befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Auch für Ihre Gesundheit ist gesorgt. Die Malzböden?Apotheke, Arztpraxis, Zahnärzte erreichen Sie bequem zu Fuß.

VP azonosító: 25369025 - 90763 Fürth

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.9.2030.

Endenergiebedarf beträgt 90.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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: 25369025 - 90763 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)