

Fürth

# VON POLL | Attenzione investitori: appartamento in affitto e parzialmente ristrutturato

Codice oggetto: 25369049



PREZZO D'ACQUISTO: 214.200 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 65 m<sup>2</sup> • VANI: 3

Codice oggetto: 25369049 - 90762 Fürth

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25369049 - 90762 Fürth

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25369049
Superficie netta	ca. 65 m²
Piano	3
Vani	3
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1861

Prezzo d'acquisto	214.200 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile

Codice oggetto: 25369049 - 90762 Fürth

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Gas		

Codice oggetto: 25369049 - 90762 Fürth

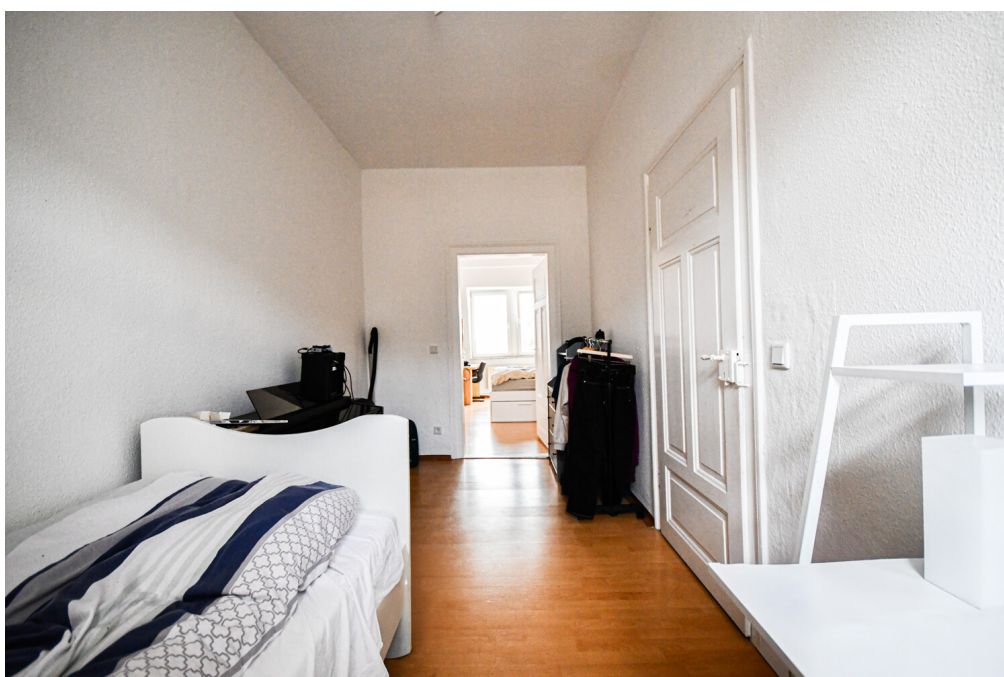
## La proprietà





Codice oggetto: 25369049 - 90762 Fürth

## La proprietà



Codice oggetto: 25369049 - 90762 Fürth

## La proprietà





Codice oggetto: 25369049 - 90762 Fürth

## La proprietà





Codice oggetto: 25369049 - 90762 Fürth

## La proprietà




Codice oggetto: 25369049 - 90762 Fürth

## La proprietà



www.von-poll.com



**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)

Codice oggetto: 25369049 - 90762 Fürth

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN





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)



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Codice oggetto: 25369049 - 90762 Fürth

## Una prima impressione

Clicca qui per il tour a 360°: <https://von-poll.com/tour/fuerth/Zkga> In vendita un appartamento di 3 locali al primo piano di un edificio storico risalente al 1861. Con circa 65 m² di superficie abitabile e un contratto di locazione esistente, l'immobile è ideale come investimento sicuro. L'appartamento è stato parzialmente ristrutturato negli ultimi anni ed è in buone condizioni. Nel 2022, tutte le finestre sono state sostituite con nuove finestre in legno con doppi vetri. Anche il bagno è stato modernizzato nello stesso anno e dispone di doccia e finestra. L'impianto elettrico è stato completamente rinnovato nel 2023 ed è conforme agli standard attuali. La disposizione è funzionale e ben progettata. Il corridoio centrale offre ampio spazio e include un attacco per la lavatrice. Da qui si accede direttamente alla cucina, che fornisce anche l'accesso al bagno. L'appartamento è composto da tre stanze: un ampio soggiorno e due ampie camere da letto che possono essere utilizzate in modo flessibile come camere da letto, uffici o camere per gli ospiti. L'arredamento è volutamente semplice, consentendo opzioni di progettazione personalizzate. Un ripostiglio sullo stesso piano offre ulteriore spazio di stoccaggio. L'appartamento è riscaldato da un efficiente impianto di riscaldamento centralizzato a gas. Sono attualmente previsti lavori di ristrutturazione del vano scale e dell'impianto elettrico a vista. L'attuale reddito annuo di locazione è di 6.600 euro.



Codice oggetto: 25369049 - 90762 Fürth

## Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25369049 - 90762 Fürth

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25369049 - 90762 Fürth

## Ulteriori informazioni

**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.

Codice oggetto: 25369049 - 90762 Fürth

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

---

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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