

Fürth – Stadeln

VON POLL | Kaptalanleger aufgepasst - renovierte Dachgeschosswohnung mit Balkon

Codice oggetto: 25369063

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 190.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 61,54 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 25369063 - 90765 Fürth – Stadeln

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

Codice oggetto: 25369063 - 90765 Fürth – Stadeln

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25369063
Superficie netta	ca. 61,54 m ²
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1965

Prezzo d'acquisto	190.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2021
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25369063 - 90765 Fürth – Stadeln

Dati energetici

Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	28.01.2030
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	118.50 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1965

Codice oggetto: 25369063 - 90765 Fürth – Stadeln

La proprietà



Codice oggetto: 25369063 - 90765 Fürth – Stadeln

La proprietà



Codice oggetto: 25369063 - 90765 Fürth – Stadeln

La proprietà



Codice oggetto: 25369063 - 90765 Fürth – Stadeln

La proprietà



Codice oggetto: 25369063 - 90765 Fürth – Stadeln

La proprietà



Codice oggetto: 25369063 - 90765 Fürth – Stadeln

La proprietà



Codice oggetto: 25369063 - 90765 Fürth – Stadeln

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



**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

Codice oggetto: 25369063 - 90765 Fürth – Stadeln

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25369063 - 90765 Fürth – Stadeln

Una prima impressione

Hier geht es zur 360° Tour:

<https://von-poll.com/tour/fuerth/zSaP>

Inmitten einer angenehm ruhigen Wohngegend präsentiert sich diese gepflegte Dachgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von etwa 60 m². Die Wohnung befindet sich in einem im Jahr 1965 erbauten Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten.

Die Dachgeschosswohnung verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer und ein einladendes Wohnzimmer. Durch die große Fensterflächen sind alle Räume angenehm lichtdurchflutet. Die Fenster sind mit Fliegengittern sowie elektrisch betriebenen Rollläden ausgestattet – so lässt sich der Lichteinfall individuell steuern und für ein angenehmes Raumklima sorgen. Zudem verfügen sämtliche Fenster über eine Kippfunktion, was für optimale Belüftungsmöglichkeiten sorgt.

Das Wohnzimmer sowie beide Schlafzimmer sind mit pflegeleichten Laminatböden versehen. In Diele und Schlafzimmer bieten praktische Einbauschränke ausreichend Stauraum für Kleidung und Haushaltsgegenstände. Das Bad ist ebenfalls zeitgemäß ausgestattet und bietet neben einer Badewanne einen Waschmaschinen- und einen Trockneranschluss. Die Küche ist mit einer Einbauküche versehen. Diese gehört der Mieterin mit einer vertraglichen Verpflichtung für Mieter und Vermieter zur Übergabe und zum Kauf der Einbauküche durch den Vermieter (gemäß Restwert) bei Auszug der Mieterin.

Beheizt wird die Wohnung durch eine zentrale Öl-Heizung, die für angenehme Temperaturen in den kalten Monaten sorgt.

Zuletzt wurde die Wohnung im Jahr 2021 modernisiert; dabei wurden unter anderem die Elektrik sorgfältig überprüft, ein FI-Schalter verbaut und ein moderner Durchlauferhitzer installiert. Die Wände wurden frisch weiß gestrichen, sodass ein helles und freundliches Ambiente entsteht.

Diese Dachgeschosswohnung eignet sich hervorragend für Paare, Singles oder kleine Familien, die auf der Suche nach einer gepflegten Immobilie mit durchdachter Raumnutzung und zweckmäßigen Ausstattungsmerkmalen sind. Die Nettomieteinnahmen betragen 6.600 € im Jahr.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst von den Vorzügen dieses Objekts und lassen Sie sich die Möglichkeit nicht entgehen, hier ein neues Zuhause zu finden. Wir

freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Codice oggetto: 25369063 - 90765 Fürth – Stadeln

Dettagli dei servizi

- elektrische Rolläden
- praktische Einbauschränke in Diele & Schlafzimmer
- Bad mit Waschmaschinen-/ Trockneranschluss
- Einbauküche mit Herd, Spülmaschine, Kühl-Gefrier-Kombination sind Eigentum der derzeitigen Mieterin mit einer vertraglichen Verpflichtung für Mieter und Vermieter zur Übergabe und zum Kauf der Einbauküche durch den Vermieter (gemäß Restwert) bei Auszug der Mieterin

Codice oggetto: 25369063 - 90765 Fürth – Stadeln

Tutto sulla posizione

Stadeln ist an den öffentlichen Nahverkehr angebunden — Buslinien (z. B. mit 10-Minuten-Takt) und die S-Bahn-Linie S1 bringen gute Verbindung in die Fürther Innenstadt und umliegende Städte. Stadeln ist ein etablierter Stadtteil mit Wohnqualität, ruhiger Lage und naturnahem Charakter — oft gesucht bei Mietern, die Entspannung und Stadt-Anbindung schätzen

Die Umgebung bietet ideale Voraussetzungen für alle, die Wert auf eine ruhige Wohnlage legen. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Grünanlagen und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung und sind teils schnell zu Fuß erreichbar.

Codice oggetto: 25369063 - 90765 Fürth – Stadeln

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.1.2030.

Endenergieverbrauch beträgt 118.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Codice oggetto: 25369063 - 90765 Fürth – Stadeln

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