

Fürth

VON POLL | Appartamento con diritto di usufrutto: un investimento prezioso con potenziale futuro!

Codice oggetto: 25369044

360°-Rundgang

VON POLL
IMMOBILIEN

www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 60.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 41,27 m² • VANI: 2

Codice oggetto: 25369044 - 90765 Fürth

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

Codice oggetto: 25369044 - 90765 Fürth

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25369044
Superficie netta	ca. 41,27 m ²
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1900

Prezzo d'acquisto	60.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio

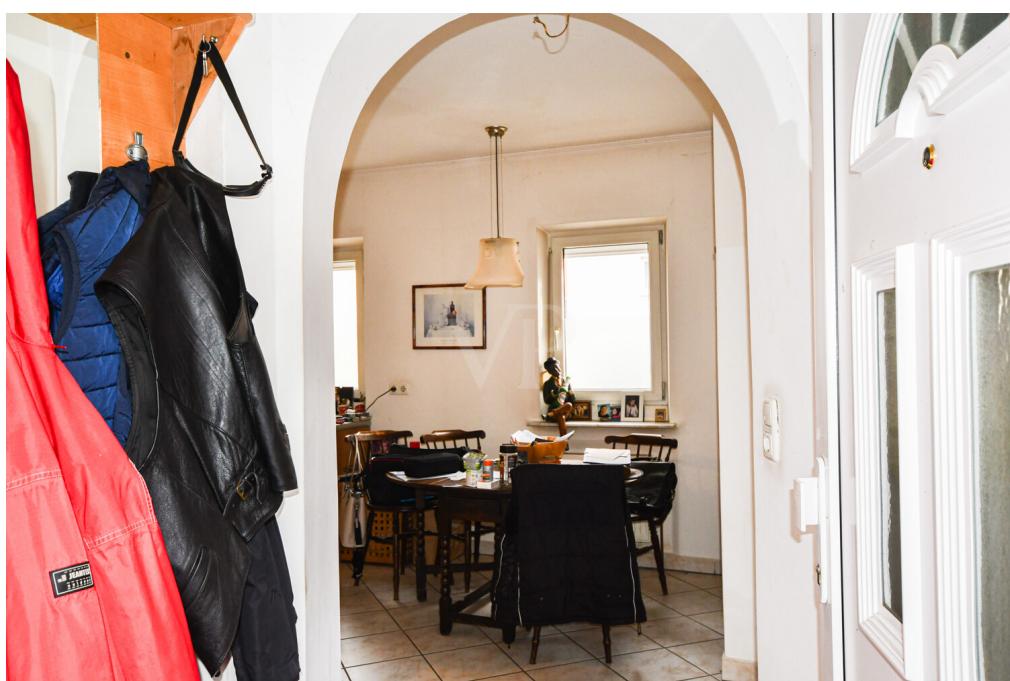
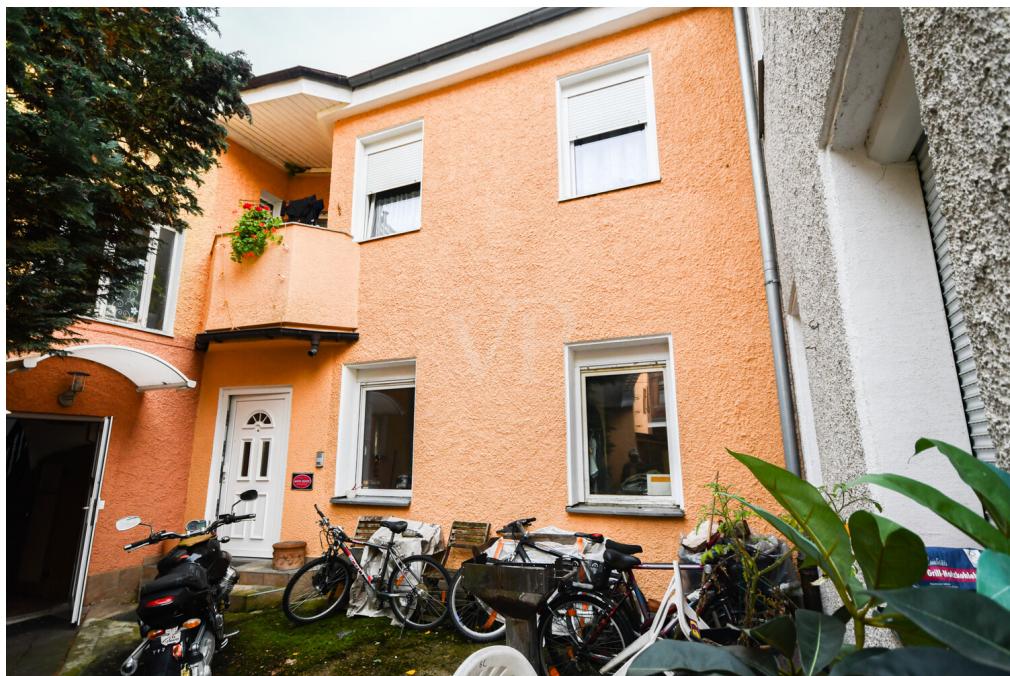
Codice oggetto: 25369044 - 90765 Fürth

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	508.64 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	18.11.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1900

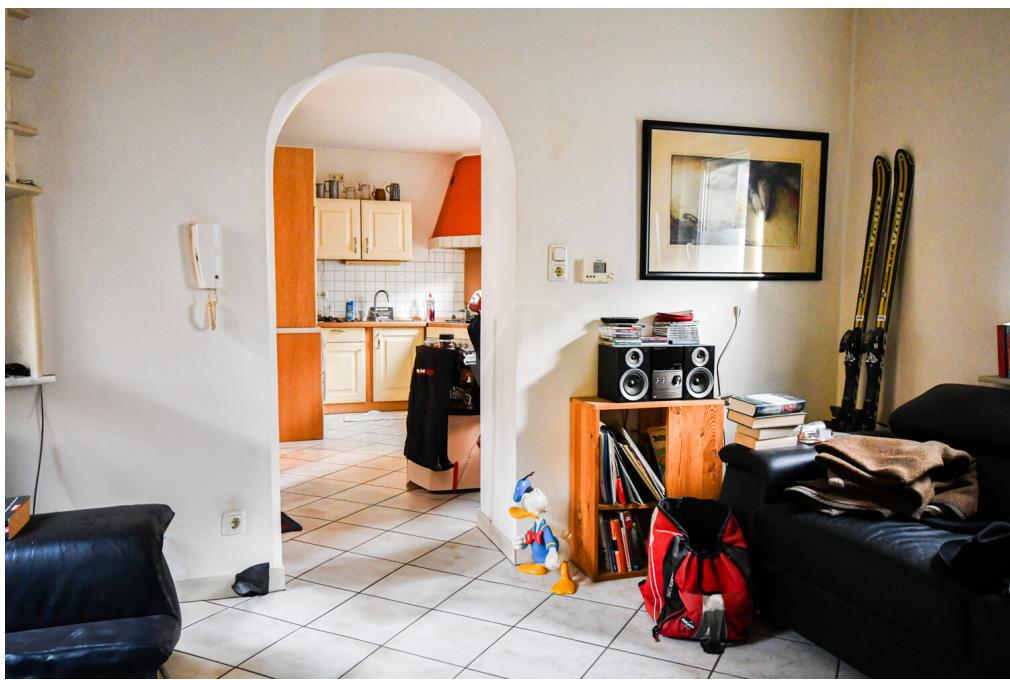
Codice oggetto: 25369044 - 90765 Fürth

La proprietà



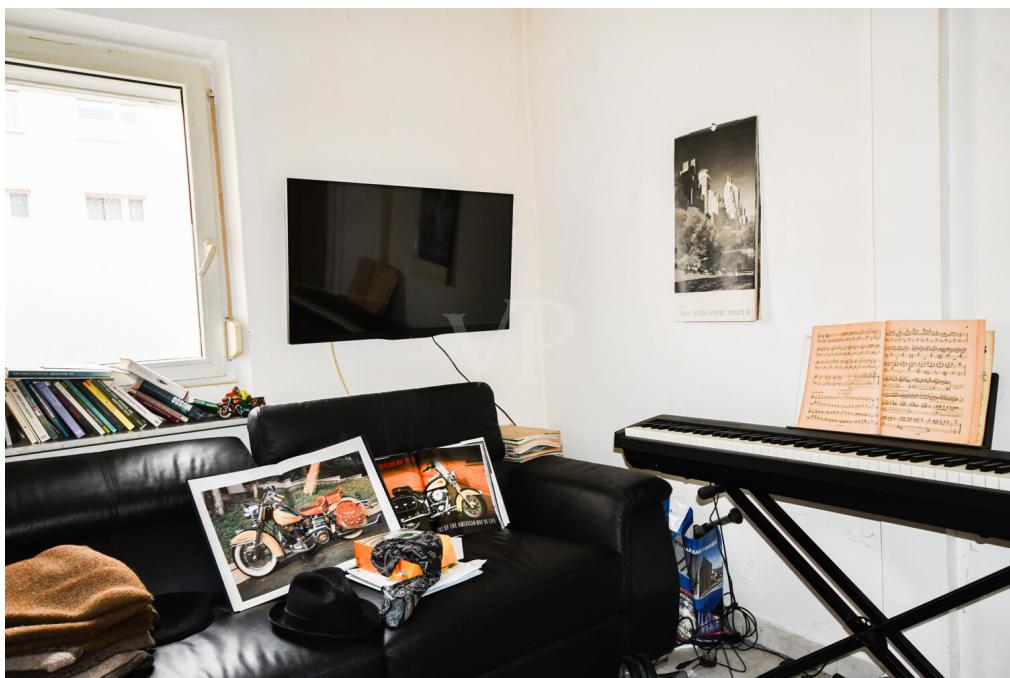
Codice oggetto: 25369044 - 90765 Fürth

La proprietà



Codice oggetto: 25369044 - 90765 Fürth

La proprietà



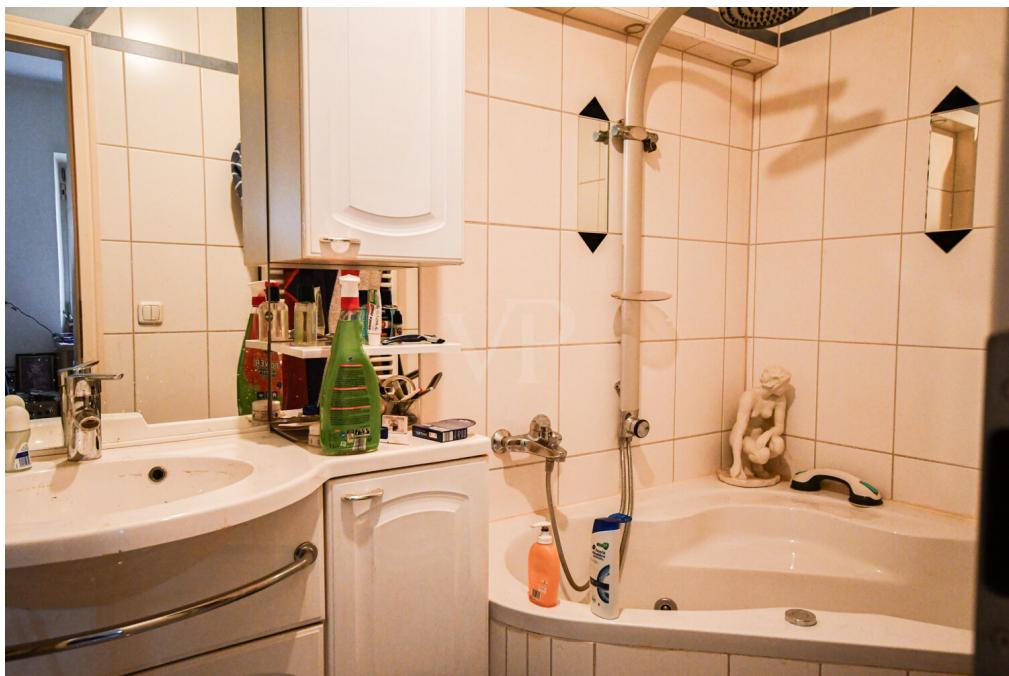
Codice oggetto: 25369044 - 90765 Fürth

La proprietà



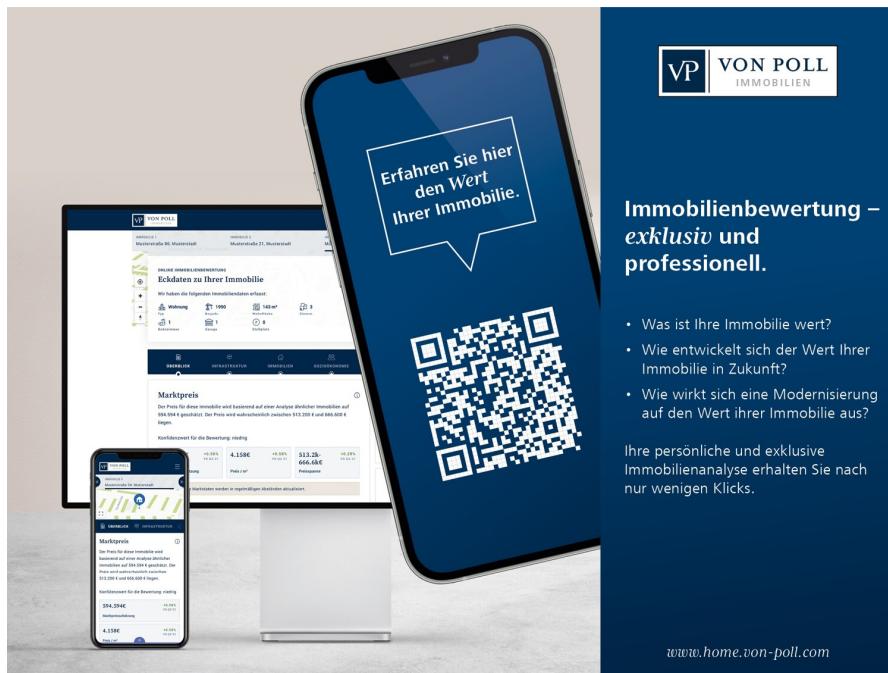
Codice oggetto: 25369044 - 90765 Fürth

La proprietà



Codice oggetto: 25369044 - 90765 Fürth

La proprietà



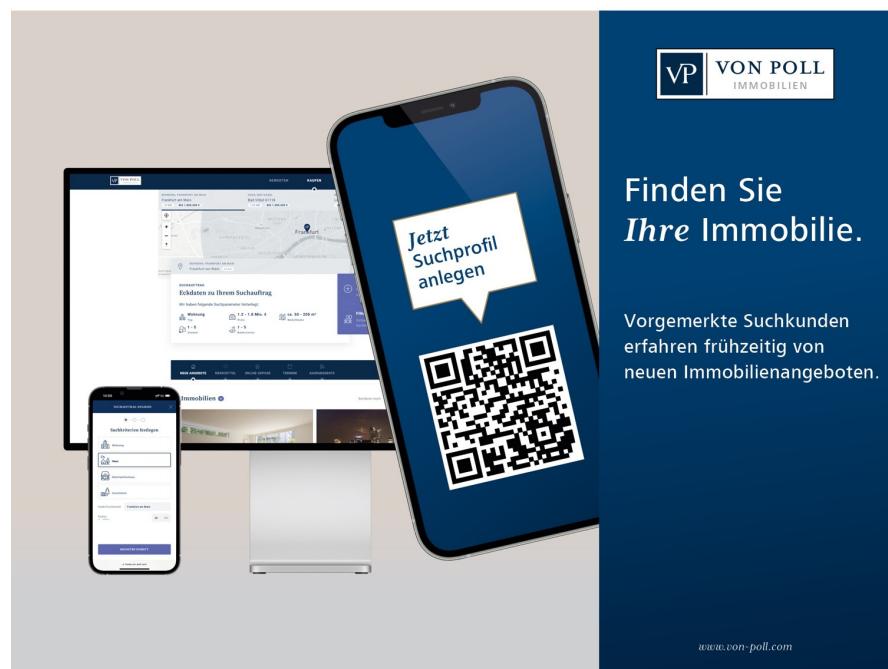
**VP | VON POLL
IMMOBILIEN**

**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



**VP | VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25369044 - 90765 Fürth

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

Codice oggetto: 25369044 - 90765 Fürth

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25369044 - 90765 Fürth

Una prima impressione

Clicca qui per il tour a 360°: <https://von-poll.com/tour/fuerth/c3zA> Questo appartamento di 2 locali al piano terra con una superficie abitabile di circa 40 m² si trova nell'edificio posteriore di un grande condominio e offre una solida opportunità di investimento. Si prega di notare che al momento della vendita di questo appartamento verrà registrato un diritto di usufrutto a favore dell'attuale proprietario! L'usufruttuario ha quindi il diritto di abitare nell'appartamento. Per quanto riguarda le condizioni attuali: l'appartamento è attualmente occupato dall'usufruttuario ed è in buone condizioni di utilizzo. Una visita fornirà quindi principalmente un'impressione della disposizione e della progettazione strutturale, piuttosto che dell'effettivo spazio abitativo. Il saldo del fondo di riserva per questa unità al 31 dicembre 2024 ammontava a € 1.179,53. Sono previsti a breve-medio termine l'installazione di un box per biciclette e la ristrutturazione dei tetti degli edifici posteriori. Le spese condominiali mensili di 141 € saranno a carico del futuro usufruttuario. Nel complesso, si tratta di un immobile per investitori che riconoscono il valore a lungo termine di un appartamento con diritto di usufrutto esistente e sono alla ricerca di una solida opportunità di investimento.

Codice oggetto: 25369044 - 90765 Fürth

Tutto sulla posizione

Die Wohnung befindet sich im nördlichen Stadtbereich von Fürth, in einer etablierten Wohngegend mit guter Infrastruktur. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern und einer gewachsenen Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte sowie Schulen und Kindergärten liegen in der Nähe und sind teils fußläufig erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln lassen sich die Fürther Innenstadt sowie die Nachbarstädte Nürnberg und Erlangen schnell erreichen. Grünflächen und Freizeitangebote befinden sich im weiteren Umfeld. Insgesamt bietet die Lage eine praktische Kombination aus urbaner Nähe und alltagsfreundlicher Infrastruktur.

Codice oggetto: 25369044 - 90765 Fürth

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 508.64 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Codice oggetto: 25369044 - 90765 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