

Fürth

VON POLL | Wohnung mit Nießbrauchrecht – werthaltige Investition mit Zukunftspotenzial!

Codice oggetto: 25369044



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



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



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



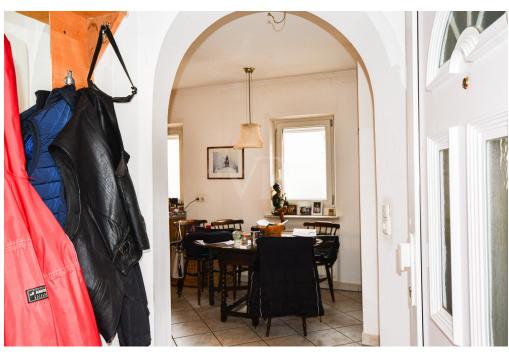
Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	18.11.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	508.64 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	Н
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1900

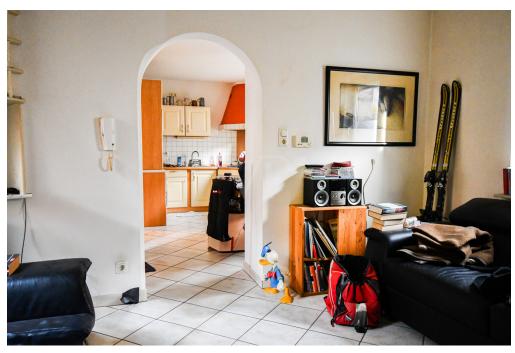










































Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, nor possiamo garantire la precisione delle informazioni.



Una prima impressione

Hier geht's zum 360°-Rundgang: https://von-poll.com/tour/fuerth/c3zA

Diese 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von etwa 40 m² befindet sich im Hinterhaus eines großen Mehrfamilienhauses und bietet eine solide Kapitalanlage. Bitte beachten Sie, dass für diese Wohnung beim Verkauf ein Nießbrauchrecht für den aktuellen Eigentümer eingetragen wird! Der Nießbrauchberechtigte hat somit das Recht, die Wohnung zu bewohnen.

Hinweis zum aktuellen Zustand:

Die Wohnung wird derzeit vom Nießbrauchberechtigten bewohnt und befindet sich in einem stark genutzten, persönlichen Zustand. Eine Besichtigung vermittelt daher vor allem einen Eindruck der Aufteilung und baulichen Struktur, weniger der eigentlichen Wohnfläche.

Der Rücklagenstand dieser Wohneinheit zum 31.12.2024 beläuft sich auf 1.179,53€. Kurz- bis mittelfristig ist geplant eine Fahrradbox zu errichten und die Sanierung der Dächer der Hinterhäuser. Das monatliche Hausgeld in Höhe von € 141,- wird vom zukünftigen Nießbrauchberechtigten übernommen.

Insgesamt handelt es sich um eine Immobilie für Kapitalanleger, die den langfristigen Wert einer Wohnung mit bestehendem Nießbrauchrecht erkennen und eine solide Investitionsmöglichkeit suchen.



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.



Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 508.64 kwh/(m^{2*}a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist H.



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