

Fürth

# VON POLL | Kapitalanlage: Vermietete 1-Zimmer-Wohnung mit stabilen Mieteinnahmen

*Codice oggetto: 26369005*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 99.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 30,92 m<sup>2</sup> • VANI: 1**

**Codice oggetto: 26369005 - 90763 Fürth**

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

Codice oggetto: 26369005 - 90763 Fürth

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26369005	Prezzo d'acquisto	99.000 EUR
Superficie netta	ca. 30,92 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Piano	3	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	1		
Bagni	1		
Anno di costruzione	1995		

Codice oggetto: 26369005 - 90763 Fürth

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale pesante	Consumo finale di energia	91.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	21.02.2028	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1995

Codice oggetto: 26369005 - 90763 Fürth

## La proprietà



Codice oggetto: 26369005 - 90763 Fürth

## La proprietà



Codice oggetto: 26369005 - 90763 Fürth

## La proprietà



Codice oggetto: 26369005 - 90763 Fürth

## La proprietà



Codice oggetto: 26369005 - 90763 Fürth

## La proprietà



**VP 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: 26369005 - 90763 Fürth

## La proprietà



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

**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)

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

Codice oggetto: 26369005 - 90763 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: 26369005 - 90763 Fürth**

## Una prima impressione

Diese kompakte Eigentumswohnung befindet sich in einem Mehrparteienhaus aus dem Baujahr 1995 und bietet eine Wohnfläche von ca. 30,28 m<sup>2</sup>. Die Immobilie stellt insbesondere für Kapitalanleger eine interessante Investitionsmöglichkeit dar.

Die Wohnung ist seit dem 01.06.2018 vermietet. Zum 01.05. erfolgt eine Mieterhöhung auf eine monatliche Nettokaltmiete von 435,80 €, was einer jährlichen Nettokaltmiete von 5.229,60 € entspricht.

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 224,- €. Die Rücklagen für die WEG zum 31.12.2024 beliefen sich auf ca. € 957.000, der Anteil für die Wohneinheit beläuft sich zum 31.12.2024 auf € 901,58. Aufgrund eines Verwalterwechsels zum 01.01.2026 liegen aktuell noch keine weiteren Informationen vor.

Die Wohnung verfügt über eine kompakte und funktionale Raumaufteilung. Der Wohn- und Schlafbereich bildet den zentralen Raum der Wohnung und lässt sich flexibel als Wohn-, Schlaf- und Arbeitsbereich gestalten. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Badezimmer. Der effiziente Grundriss ermöglicht eine optimale Nutzung der vorhandenen Wohnfläche.

Durch die überschaubare Wohnfläche und die solide Bauweise eignet sich die Wohnung besonders für Singles, Pendler oder Berufstätige und bietet damit eine stabile Nachfrage im Vermietungsmarkt.

Das Gebäude wurde 1995 errichtet und befindet sich in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand. Ein Tiefgaragenstellplatz gehört nicht zur Wohnung.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine interessante Möglichkeit für Kapitalanleger,

die eine kompakte Wohnung mit bestehendem Mietverhältnis und langfristigem Vermietungspotenzial suchen. Eine Besichtigung ist jederzeit nach Absprache möglich.

Hier geht es zur 360° Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/eqOK>

**Codice oggetto: 26369005 - 90763 Fürth**

## Tutto sulla posizione

Die Wohnung befindet sich in einer zentral gelegenen Wohngegend mit guter Infrastruktur. Die Umgebung ist geprägt von Mehrfamilienhäusern, Gewerbeeinheiten und Wohnstraßen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken, Ärzte sowie Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut, Haltestellen für Bus und Straßenbahn befinden sich in der Nähe.

Die Innenstadt von Fürth ist schnell erreichbar, ebenso wie die Anbindung an die Autobahnen A73 und A3, die eine zügige Verbindung nach Nürnberg, Erlangen und ins Umland gewährleisten. Freizeitmöglichkeiten, Parks und Sportangebote in der Umgebung runden die attraktive Lage ab.

**Codice oggetto: 26369005 - 90763 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 Handelsregisterauszugs, 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 vorbehaltenlich 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: 26369005 - 90763 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)