

Fürth - Unterfürberg

VON POLL | Bezugsfrei, renoviert und bereit fürs neue Kapitel

Codice oggetto: 26369038

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 245.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 63 m² • VANI: 2

Codice oggetto: 26369038 - 90768 Fürth - Unterfürberg

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

Codice oggetto: 26369038 - 90768 Fürth - Unterfürberg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26369038
Superficie netta	ca. 63 m²
Piano	1
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1953
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	245.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2008
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio

Codice oggetto: 26369038 - 90768 Fürth - Unterfürberg

Dati energetici

Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	15.08.2028
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	103.40 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2008

Codice oggetto: 26369038 - 90768 Fürth - Unterfürberg

La proprietà



Codice oggetto: 26369038 - 90768 Fürth - Unterfürberg

La proprietà



Codice oggetto: 26369038 - 90768 Fürth - Unterfürberg

La proprietà



Codice oggetto: 26369038 - 90768 Fürth - Unterfürberg

La proprietà



Codice oggetto: 26369038 - 90768 Fürth - Unterfürberg

La proprietà



Codice oggetto: 26369038 - 90768 Fürth - Unterfürberg

La proprietà



Codice oggetto: 26369038 - 90768 Fürth - Unterfürberg

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN





Sandra Maringer
Geschäftsstellenleiterin

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



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

Codice oggetto: 26369038 - 90768 Fürth - Unterfürberg

La proprietà



The advertisement features a desktop monitor, a smartphone, and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website. The tablet prominently shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen".

VON POLL
IMMOBILIEN

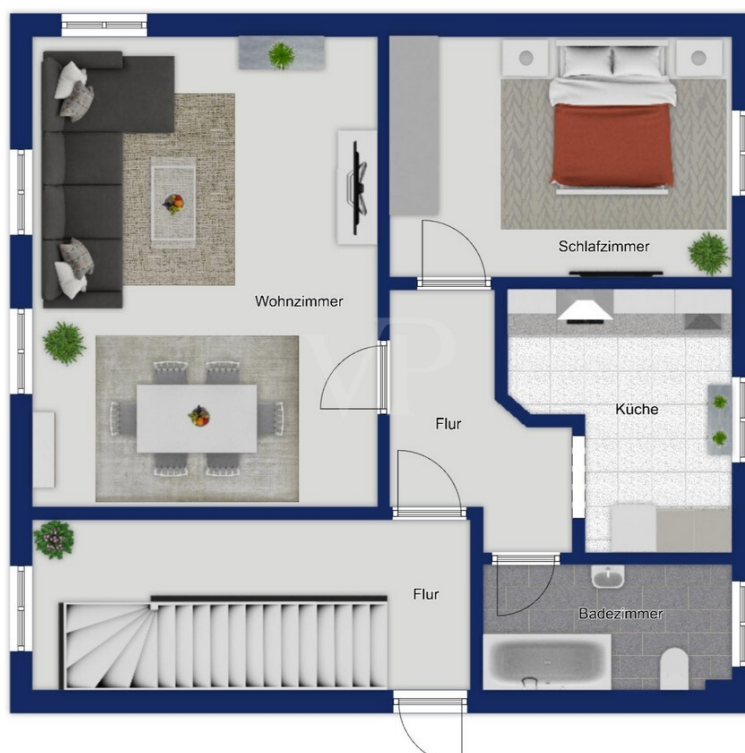
Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 26369038 - 90768 Fürth - Unterfürberg

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: 26369038 - 90768 Fürth - Unterfürberg

Una prima impressione

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

Diese Wohnung empfängt mit einem hellen, klaren und angenehm frischen Wohngefühl. Auf ca. 63 m² entsteht ein Zuhause, das überschaubar bleibt, aber dennoch genügend Raum für Alltag, Rückzug und persönliche Einrichtung bietet. Die Wohnung befindet sich in einem Wohnhaus aus dem Jahr 1953, wurde in diesem Jahr renoviert und steht derzeit leer. Damit eignet sie sich sowohl für Eigennutzer, die zeitnah einziehen möchten, als auch für Kapitalanleger, die eine gut vermietbare Wohnung suchen.

Durch die Renovierung der Wohnung in diesem Jahr präsentieren sich die Räume frisch, ordentlich und sofort nutzbar.

Beheizt wird das Gebäude über eine Öl-Zentralheizung, die im Jahr 2008 erneuert wurde. Zur Wohnung gehört außerdem eine Garage im Innenhof.

Die Wohnungseigentümergeinschaft bestand bislang aus zwei Eigentümern und wurde intern selbst verwaltet. Eine externe Hausverwaltung besteht derzeit noch nicht. Da nun drei Wohnungen verkauft werden, soll vor dem Verkauf der Einheiten eine professionelle WEG-Verwaltung bestellt werden.

Das monatliche Hausgeld beinhaltet aktuell lediglich die Zuführung zur Erhaltungsrücklage in Höhe von 50 € pro Einheit. Die laufenden Kosten werden einmal jährlich abgerechnet und anschließend entsprechend verteilt. Der Stand der Erhaltungsrücklage betrug zum 31.12.2025 ca. 40.000 €.

Im Haus befinden sich teilweise vermietete Wohnungen sowie eine von einer Eigentümerin selbst bewohnte Einheit. Der Hausmeisterdienst wird derzeit durch einen Eigentümer im Haus übernommen.

Diese Wohnung bietet eine solide Grundlage für Eigennutzer oder Kapitalanleger. Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin und machen Sie sich vor Ort ein eigenes Bild von Raumgefühl, Zustand und Möglichkeiten.

Codice oggetto: 26369038 - 90768 Fürth - Unterfürberg

Tutto sulla posizione

Die Wohnung befindet sich in Fürth-Unterfürberg, einer gewachsenen und beliebten Wohnlage im westlichen Fürther Stadtgebiet. Das Umfeld ist überwiegend von Wohnbebauung geprägt und bietet eine angenehme Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit der Innenstadt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich in gut erreichbarer Nähe. Auch die Fürther Innenstadt mit ihrem vielfältigen Angebot an Geschäften, Gastronomie, Kultur und Dienstleistungen ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut angebunden.

Die Lage eignet sich besonders für Käufer und Mieter, die ein ruhiges Wohnumfeld schätzen, gleichzeitig aber nicht auf die Vorteile der Stadt verzichten möchten. Durch die nahegelegenen Busverbindungen besteht eine gute Anbindung an das Fürther Zentrum sowie an weitere Stadtteile. Auch die Anbindung in Richtung Nürnberg, Erlangen und zur Südwesttangente ist komfortabel.

Für Erholung und Freizeit bieten sich die umliegenden Grünbereiche, Spazierwege und Naherholungsflächen an. Der nahegelegene Fürther Stadtwald sowie weitere Grünzüge in der Umgebung schaffen zusätzliche Aufenthaltsqualität und machen die Lage auch für Familien, Paare und Berufspendler attraktiv.

Insgesamt bietet Unterfürberg eine solide und alltagstaugliche Wohnlage mit guter Infrastruktur, angenehmem Wohnumfeld und hoher Nachfrage im Fürther Immobilienmarkt.

Codice oggetto: 26369038 - 90768 Fürth - Unterfürberg

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: 26369038 - 90768 Fürth - Unterfürberg

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