

Fürth - Südstadt

# Rendite trifft Lage – Kapitalanlage in Fürth-Südstadt

*Número da propriedade: 25021084*



Aus Diskretionsgründen des Mieters  
werden keine Bilder der Wohnung  
veröffentlicht.

Partner-Shop Nürnberg | Tetzeltgasse 15 | 90403 Nürnberg  
[nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com) | [www.von-poll.com/nuernberg](http://www.von-poll.com/nuernberg)

**PREÇO DE COMPRA: 120.000 EUR • ÁREA: ca. 33 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 1**

**Número da propriedade: 25021084 - 90763 Fürth - Südstadt**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25021084 - 90763 Fürth - Südstadt

## Numa vista geral

Número da propriedade	25021084	Preço de compra	120.000 EUR
Área	ca. 33 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Piso	1	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	1	Tipo de construção	Sólido
Quartos	1	Móveis	Varanda
Casas de banho	1		
Ano de construção	1995		
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 15000 EUR (Venda)		

Número da propriedade: 25021084 - 90763 Fürth - Südstadt

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	125.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	11.11.2028	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1995

Número da propriedade: 25021084 - 90763 Fürth - Südstadt

## O imóvel

Aus Diskretionsgründen des Mieters  
werden keine Bilder der Wohnung  
veröffentlicht.

Partner-Shop Nürnberg | Tetzeltgasse 15 | 90403 Nürnberg  
nuernberg@von-poll.com | [www.von-poll.com/nuernberg](http://www.von-poll.com/nuernberg)



## Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 0911 - 74 89 99 50**

Partner-Shop Nürnberg | Tetzeltgasse 15 | 90403 Nürnberg  
nuernberg@von-poll.com | [www.von-poll.com/nuernberg](http://www.von-poll.com/nuernberg)

Número da propriedade: 25021084 - 90763 Fürth - Südstadt

## O imóvel



**Immobilienbewertung –  
*exklusiv*, professionell  
und kostenfrei.**

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie. Geben Sie einfach die Eckdaten Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine kostenfreie Marktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.  
T: 0911 - 748 999 50  
nuernberg@von-poll.com

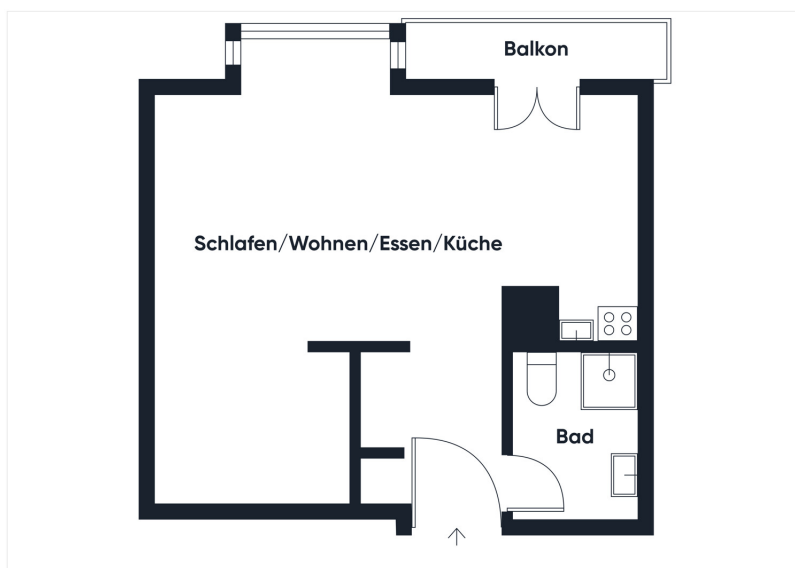


[www.von-poll.com/nuernberg](http://www.von-poll.com/nuernberg)



Número da propriedade: 25021084 - 90763 Fürth - Südstadt

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 25021084 - 90763 Fürth - Südstadt**

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht eine seit vielen Jahren zuverlässig vermietete 1-Zimmer-Wohnung mit ca. 33 m<sup>2</sup> Wohnfläche in einem massiv errichteten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1995.

Ein Personenaufzug ist vorhanden. Die Einheit eignet sich hervorragend als solide Kapitalanlage mit langfristiger Perspektive.

Der funktional geschnittene Grundriss überzeugt durch einen offenen Wohnbereich, der Wohnen, Schlafen, Essen und Küche harmonisch miteinander verbindet. Ergänzt wird die Wohnung durch ein separates Badezimmer sowie einen Balkon, der den Wohnkomfort zusätzlich steigert.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten, dem bestehenden Mietverhältnis entsprechenden Zustand.

Der Wohnbereich ist mit Laminatboden ausgestattet, das Badezimmer präsentiert sich zeitlos gefliest. Eine funktionale Küchenzeile ist in den Wohnraum integriert und rundet das Angebot ab.

Die Wohnung ist seit sehr langer Zeit durchgehend vermietet und erwirtschaftet aktuell eine Kaltmiete von 293 € pro Monat.

Damit bietet sie eine verlässliche und gut kalkulierbare Einnahmesituation. Ein der Wohnung zugeordneter Tiefgaragenstellplatz der nicht im Kaufpreis enthalten ist und derzeit separat für 40 € monatlich vermietet.

Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der Mieter werden keine Innenaufnahmen veröffentlicht.

Eine Besichtigung vor Ort ist nach Absprache selbstverständlich möglich.

**Número da propriedade: 25021084 - 90763 Fürth - Südstadt**

## Detalhes do equipamento

- Vermietete 1-Zimmer-Wohnung
- Ca. 33 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Mehrfamilienhaus aus 1995 mit Personenaufzug
- Balkon
- Seit vielen Jahren zuverlässig vermietet, Kaltmiete 293 €/mtl.
- Tiefgaragenstellplatz á 15.000 Euro, Stellplatz separat vermietet für 40 €/mtl.
- Jahresnettokaltmiete liegt bei 3.996,00 €/p.a.
- Besichtigung nach Absprache möglich

**Número da propriedade: 25021084 - 90763 Fürth - Südstadt**

## Tudo sobre a localização

Die Wohnung liegt in einer der beliebten Wohnlagen der Südstadt von Fürth, unweit des weitläufigen Fürther Stadtparks, der zu Spaziergängen und Erholung im Grünen einlädt. Die Südstadt zeichnet sich durch eine gute Mischung aus urbanem Wohnumfeld und ruhigen Wohnstraßen aus – ideal für Singles, Berufspendler oder als Kapitalanlage.

Die Infrastruktur in der Umgebung ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, inklusive Bäckerei und Drogeriemarkt, befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig erreichbar. Auch gastronomische Angebote und kleine Service-Betriebe tragen zur attraktiven Wohnumgebung bei.

Die öffentlichen Verkehrsanbindungen sind sehr gut. In wenigen Minuten erreicht man die U-Bahn-Station der Linie U1, die eine direkte Verbindung in die Innenstädte von Fürth und Nürnberg bietet. Darüber hinaus halten mehrere Buslinien in der Nähe, was die Mobilität ohne eigenes Auto erheblich erleichtert.

Medizinische Versorgung sowie weitere Alltagsdienste befinden sich ebenfalls im Quartier oder in kurzer Reichweite. Durch die Nähe zur Fürther Innenstadt und zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten ist die Lage sowohl für Pendler als auch für Freizeitaktivitäten ideal geeignet.

**Número da propriedade: 25021084 - 90763 Fürth - Südstadt**

## Outras informações

**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.

**Número da propriedade: 25021084 - 90763 Fürth - Südstadt**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Tizian Grimm

---

Tetzeltgasse 15, 90403 Nürnberg

Tel.: +49 911 – 74 89 99 50

E-Mail: [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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