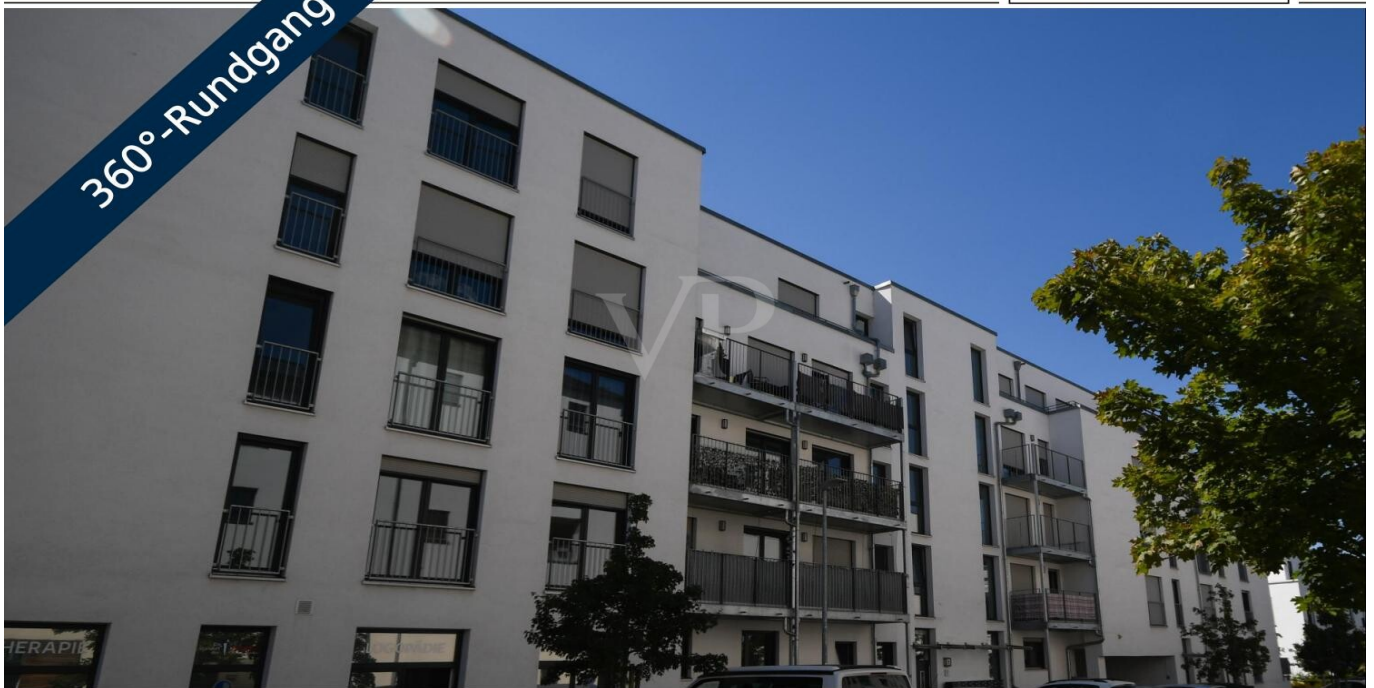


Fürth

VON POLL | 2-Zimmer Wohnung als Kapitalanlage

Número da propriedade: 25369025

360°-Rundgang

www.von-poll.comPREÇO DE COMPRA: 215.100 EUR • ÁREA: ca. 42 m² • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 25369025 - 90763 Fürth

- 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: 25369025 - 90763 Fürth

Numa vista geral

Número da propriedade	25369025
Área	ca. 42 m²
Piso	3
Quartos	2
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	2019
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo

Preço de compra	215.100 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25369025 - 90763 Fürth

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás natural leve	Procura final de energia	90.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	23.09.2030	Classificação energética	C
Aquecimento	Elétrico	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2017

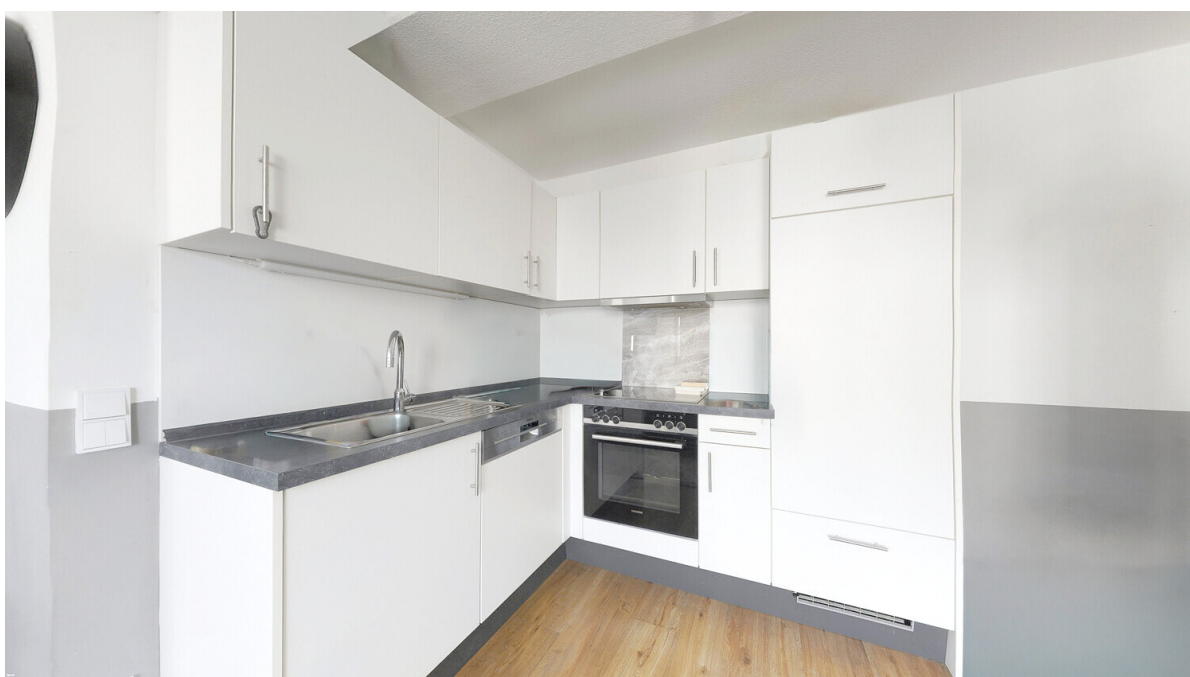
Número da propriedade: 25369025 - 90763 Fürth

O imóvel



Número da propriedade: 25369025 - 90763 Fürth

O imóvel



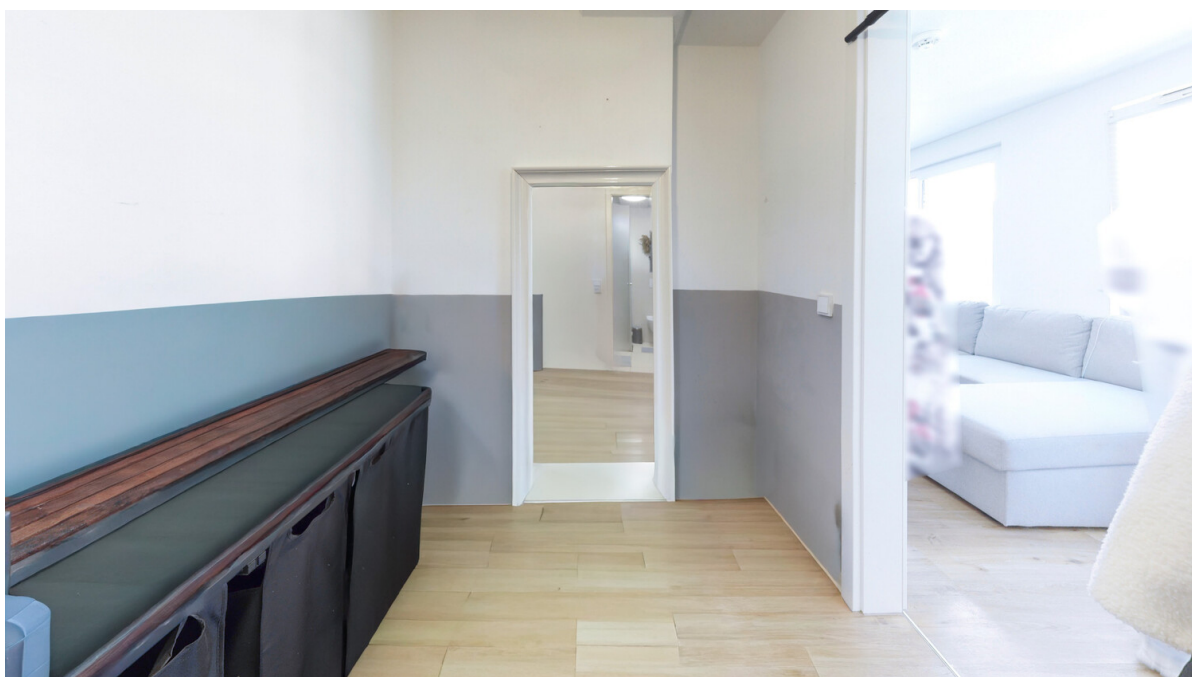
Número da propriedade: 25369025 - 90763 Fürth

O imóvel



Número da propriedade: 25369025 - 90763 Fürth

O imóvel



Número da propriedade: 25369025 - 90763 Fürth

O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Jürgen Maringer
Geschäftsstelleninhaber



Aylin Tutic
Immobilienberaterin

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

Número da propriedade: 25369025 - 90763 Fürth

O imóvel



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



VON POLL IMMOBILIEN

Finden Sie Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número da propriedade: 25369025 - 90763 Fürth

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: 25369025 - 90763 Fürth

Uma primeira impressão

Hier gehts zur 360 ° Grad Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/naSX>

Diese moderne 2-Zimmer-Wohnung aus dem Jahr 2019 befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet auf ca. 41 m² Wohnfläche hohen Wohnkomfort – ideal für Kapitalanleger.

Der Eingangsbereich empfängt Sie mit einem geräumigen Flur, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Direkt angrenzend liegt das stilvolle Badezimmer mit bodentiefer Dusche, hellen Fliesen und hochwertigen Armaturen.

Das Herzstück der Wohnung bildet der offene Wohn- und Essbereich mit integrierter Einbauküche, die mit allen wichtigen Elektrogeräten ausgestattet ist. Angrenzend befindet sich das Schlafzimmer, das genügend Raum für Bett und Kleiderschrank bietet. Bodentiefe Fenster sorgen in beiden Räumen für viel Tageslicht und ein angenehmes Wohngefühl.

Ein besonderes Highlight ist der große Balkon, der ausreichend Platz für Tisch und Stühle bietet und zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

Ein praktischer Abstellraum, der sich auf der selben Ebene wie die Wohnung befindet, schafft weiteren Stauraum. Der zugehörige Tiefgaragenstellplatz – ein klarer Vorteil in zentraler Lage.

Die aktuellen Mieteinnahmen betragen 6.180,- € netto jährlich. Ab Oktober belaufen sich die jährlichen Mieteinnahmen auf 7.140,- € netto für die Wohnung, zzgl. 840,- € netto jährlich für den Stellplatz.

Número da propriedade: 25369025 - 90763 Fürth

Detalhes do equipamento

- geräumiger Wohn/- Essbereich
- im Wohn-/Essbereich und Schlafzimmer bodentiefe Fenster
- integrierte Einbauküche inkl. Geräte
- Bad mit bodentiefer Dusche
- großer Balkon
- Tiefgaragenstellplatz

Número da propriedade: 25369025 - 90763 Fürth

Tudo sobre a localização

Die Wohnung liegt im Stadtteil Südstadt von Fürth. Der nahegelegene Südstadtpark und die Grünanlagen entlang der Rednitz sind fußläufig erreichbar. Die Südstadt ist ein ruhiger, gut gelegener Stadtteil mit guter Durchmischung aus Wohngebieten und Versorgungseinrichtungen.

Nur etwa 610?m Luftlinie zum Fürth Hbf, ca. 160?m zur nächsten Bushaltestelle (Fürth Holzstraße). Es gibt verschieden Einkaufsmöglichkeiten in direkter Umgebung. Ebl-naturkost (Supermarkt) ca. 80 Meter entfernt und der Beck (Bäckerei) ca. 250?m entfernt. In ca. 190 m Entfernung befindet sich die Berufsschule und ca. 250 m entfernt ein Waldorf Kindergarten.

Gastronomische Angebote entlang der Schwabacher Straße (Pizza, indisch, Fast Food) befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Auch für Ihre Gesundheit ist gesorgt. Die Malzböden?Apotheke, Arztpraxis, Zahnärzte erreichen Sie bequem zu Fuß.

Número da propriedade: 25369025 - 90763 Fürth

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.9.2030.

Endenergiebedarf beträgt 90.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Número da propriedade: 25369025 - 90763 Fürth

Pessoa de contacto

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

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

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

www.von-poll.com