

Fürth

# VON POLL | Investieren oder selbst einziehen: 2-Zimmer-Wohnung mit TG-Stellplatz!

*Número da propriedade: 25369064*



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

**PREÇO DE COMPRA: 135.000 EUR • ÁREA: ca. 41,05 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2**

**Número da propriedade: 25369064 - 90763 Fürth**

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

Número da propriedade: 25369064 - 90763 Fürth

## Numa vista geral

Número da propriedade	25369064	Preço de compra	135.000 EUR
Área	ca. 41,05 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Piso	5	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	2	Tipo de construção	Sólido
Quartos	1		
Casas de banho	1		
Ano de construção	1996		
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo		

Número da propriedade: 25369064 - 90763 Fürth

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás natural leve	Consumo final de energia	91.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	21.02.2028	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1996

Número da propriedade: 25369064 - 90763 Fürth

## O imóvel



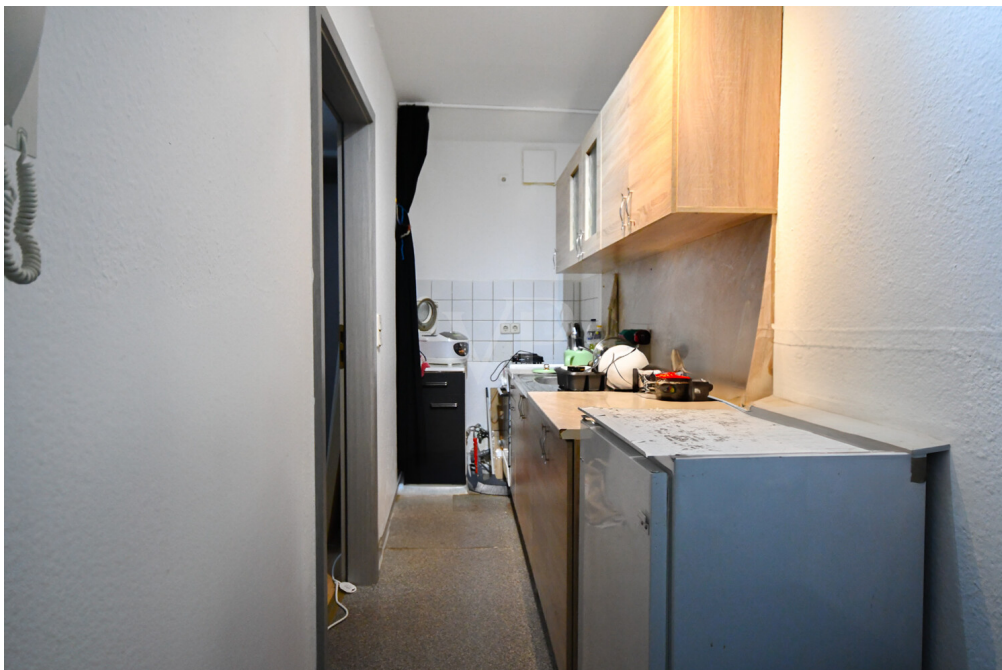
Número da propriedade: 25369064 - 90763 Fürth

## O imóvel



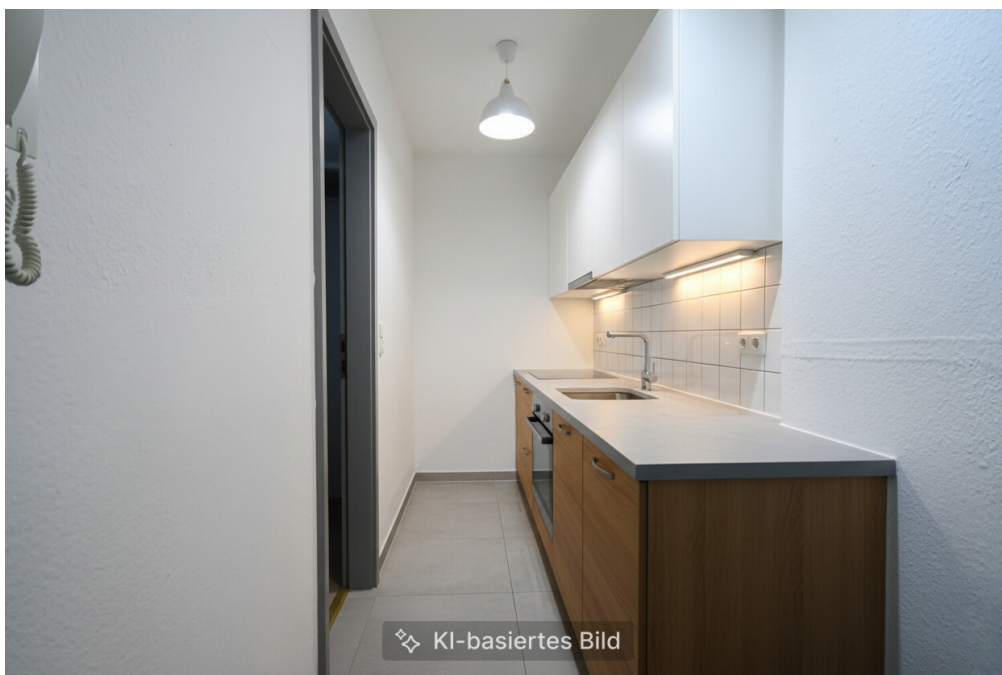
Número da propriedade: 25369064 - 90763 Fürth

## O imóvel



Número da propriedade: 25369064 - 90763 Fürth

## O imóvel



Número da propriedade: 25369064 - 90763 Fürth

## O imóvel



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

Número da propriedade: 25369064 - 90763 Fürth

## O imóvel

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**VP 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](http://www.home.von-poll.com)

Número da propriedade: 25369064 - 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: 25369064 - 90763 Fürth**

## Uma primeira impressão

Die 2-Zimmer-Etagenwohnung befindet sich im 5. Obergeschoss in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1996 und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 41 m<sup>2</sup>. Die Wohnung ist aktuell vermietet, wurde jedoch zum 30.06. gekündigt. Die derzeitige Ist-Miete beträgt 6.480,- € Kaltmiete pro Jahr. Im Zuge eines Eigentümerwechsels kann die Wohnung neu vermietet und die Miethöhe entsprechend angepasst oder künftig auch zur Selbstnutzung verwendet werden.

Die Rücklage der Wohnungseigentümergeinschaft beträgt 957.438,- €, der auf die Wohnung entfallende Rücklagenanteil beläuft sich auf ca. 1.200,- €. Größere Sanierungsmaßnahmen sind laut ETV-Protokollen derzeit nicht geplant.

Die Wohnung ist funktional geschnitten: Der zentrale Flur verbindet die Räume miteinander und integriert die Küche. Sowohl Wohnbereich als auch Schlafzimmer sind nahezu gleich groß und zum Innenhof ausgerichtet. Das innenliegende Badezimmer ist mit Dusche, WC und Waschbecken ausgestattet. Zur Wohnung gehören zudem ein Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz.

Die Immobilie bietet damit eine kompakte und effiziente Raumaufteilung und ist sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer interessant. Durch die bereits ausgesprochene Kündigung zum 30.06. eröffnet sich dem zukünftigen Eigentümer zusätzliche Flexibilität – sei es zur Neuvermietung, zur Anpassung der Mietkonditionen oder zur persönlichen Nutzung.

**Número da propriedade: 25369064 - 90763 Fürth**

## Tudo sobre a localização

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.

**Número da propriedade: 25369064 - 90763 Fürth**

## 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.

**Número da propriedade: 25369064 - 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](http://www.von-poll.com)