

Fürth - Südstadt

# VON POLL | Charmante Maisonette-Wohnung im Denkmalensemble

Número da propriedade: 25369042

RESERVIERT



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

PREÇO DE COMPRA: 330.000 EUR • ÁREA: ca. 104,39 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

**Número da propriedade: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt**

- 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: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt

## Numa vista geral

Número da propriedade	25369042	Preço de compra	330.000 EUR
Área	ca. 104,39 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piso	2	Modernização / Reciclagem	2009
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Quartos	2	Móveis	WC de hóspedes, Varanda
Casas de banho	1		
Ano de construção	1900		
Tipo de estacionamento	1 x Car port		

Número da propriedade: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Cogeração fóssil	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Certificado Energético válido até	24.01.2029	Consumo final de energia	93.40 kWh/m²a
Aquecimento	Unidade combinada de aquecimento e potência	Classificação energética	C
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1900

Número da propriedade: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt

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



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Número da propriedade: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt

## O imóvel

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)

Número da propriedade: 25369042 - 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: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt**

## Uma primeira impressão

Diese vermietete Maisonette-Wohnung befindet sich in einem historischen Gebäudeensemble in der Fürther Südstadt und bietet eine Wohnfläche von ca. 104,39 m<sup>2</sup>. Die ehemalige Infanteriekaserne mit Proviantamt ist Teil eines charaktervollen Altbaubestands und wurde im Jahr 2009 durch P&P umfassend kernsaniert.

Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss und ist über eine separate Außentreppe direkt zugänglich. Der Grundriss erstreckt sich über zwei Ebenen und umfasst einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit Balkon, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche, ein separates Gäste-WC sowie einen Abstellraum. Das Dachgeschoss ergänzt die Fläche um einen weiteren, flexibel nutzbaren Bereich. Aufgrund der Grundrissgestaltung eignet sich die Wohnung insbesondere für Alleinstehende oder Paare, weniger jedoch für klassische Familiennutzungen.

Die Einheit ist seit 2010 zuverlässig vermietet. Der aktuelle Mieter möchte das Mietverhältnis gerne fortführen. Die Nettajahresmiete beträgt € 12.000,-. Damit bietet die Immobilie eine solide Grundlage für Kapitalanleger, die eine bereits vermietete Einheit mit laufenden Einnahmen suchen.

Zu berücksichtigen ist, dass sich infolge der Entfernung eines Funkmasten vor über zehn Jahren in der Wohnung Rissbildungen entwickelt haben. Diese wurden bislang nicht beseitigt. Ein Angebot zur Instandsetzung liegt bereits vor und kann bei Interesse zur Verfügung gestellt werden.

Die Beheizung erfolgt über ein Blockheizkraftwerk, das im Zuge der Sanierung 2009 eingebaut wurde. Zur Wohnung gehören ein mitvermieteter Carport-Stellplatz sowie ein Kellerraum. Aufgrund des historischen Gebäudebestands kann der Keller teilweise feucht sein. Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit € 609,-. Die Instandhaltungsrücklage der Wohnung beläuft sich zum 31.12.2024 auf € 3.138,72.

Insgesamt handelt es sich um eine vermietete Bestandsimmobilie mit besonderem Gebäudekarakter, stabiler Vermietung und sofortigem Mietertrag.

**Número da propriedade: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt**

## **Tudo sobre a localização**

Die Immobilie liegt in der Fürther Südstadt, einem der beliebtesten Wohnviertel der Stadt. Das Umfeld zeichnet sich durch eine Mischung aus historischen Gebäuden, gepflegten Mehrfamilienhäusern und grünen Freiräumen aus, die dem Stadtteil seinen besonderen Charme verleihen.

Die Südstadt überzeugt durch ihre zentrale Lage und kurze Wege in die Fürther Innenstadt sowie die angrenzende Nürnberger City. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants, Cafés, Apotheken und Dienstleister sind in fußläufiger Entfernung vorhanden. Ebenso befinden sich Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen in der Nähe.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Mehrere Buslinien durchqueren den Stadtteil, und die Anbindung an die U-Bahn sowie an die nahegelegene Südwesttangente und die Autobahn A73 ermöglicht schnelle Verbindungen in Nürnberg und in das gesamte Metropolgebiet.

Für Erholung und Freizeit bieten sich die nahegelegenen Parks, Grünanlagen und die Rednitzauen an, die zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Entspannung im Freien bieten.

**Número da propriedade: 25369042 - 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 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: 25369042 - 90763 Fürth - Südstadt**

## **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)**