

Fürth

VON POLL | Wohnung mit Nießbrauchrecht – werthaltige Investition mit Zukunftspotenzial!

Número da propriedade: 25369044



PREÇO DE COMPRA: 60.000 EUR • ÁREA: ca. 41,27 m² • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 25369044 - 90765 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: 25369044 - 90765 Fürth

Numa vista geral

Número da propriedade	25369044	Preço de compra	60.000 EUR
Área	ca. 41,27 m ²	Apartamento	Piso
Quartos	2	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	1		
Casas de banho	1		
Ano de construção	1900	Tipo de construção	Sólido

Número da propriedade: 25369044 - 90765 Fürth

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Sistema de aquecimento de um piso	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	508.64 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	18.11.2035	Classificação energética	H
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1900

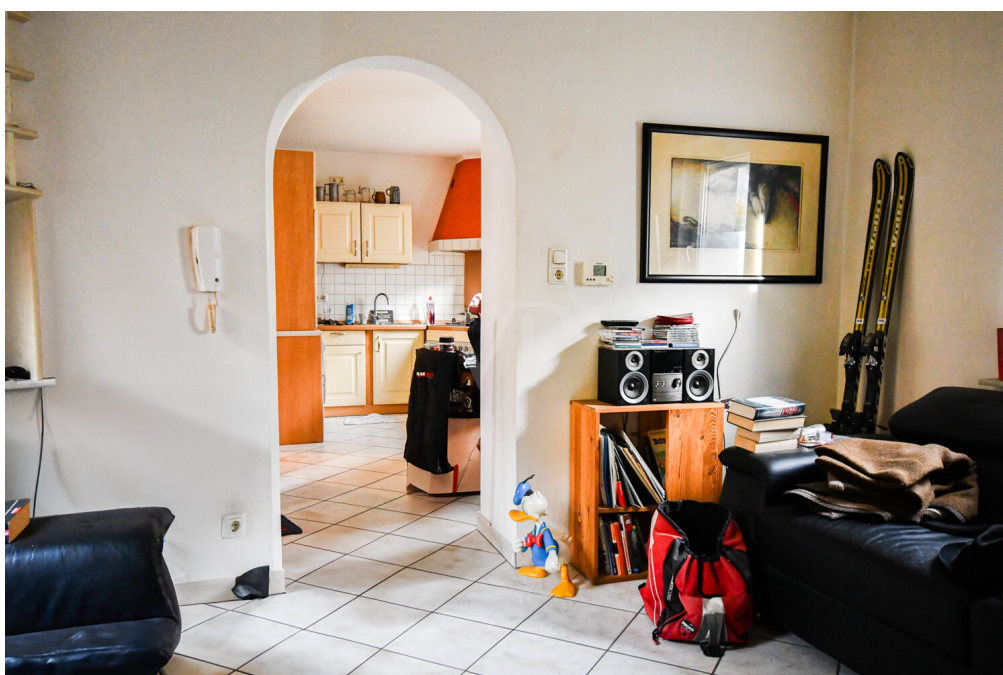
Número da propriedade: 25369044 - 90765 Fürth

O imóvel



Número da propriedade: 25369044 - 90765 Fürth

O imóvel



Número da propriedade: 25369044 - 90765 Fürth

O imóvel



Número da propriedade: 25369044 - 90765 Fürth

O imóvel



Número da propriedade: 25369044 - 90765 Fürth

O imóvel



Número da propriedade: 25369044 - 90765 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: 25369044 - 90765 Fürth

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

Número da propriedade: 25369044 - 90765 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: 25369044 - 90765 Fürth

Uma primeira impressão

Hier geht's zum 360°-Rundgang: <https://von-poll.com/tour/fuerth/c3zA>

Diese 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von etwa 40 m² befindet sich im Hinterhaus eines großen Mehrfamilienhauses und bietet eine solide Kapitalanlage. Bitte beachten Sie, dass für diese Wohnung beim Verkauf ein Nießbrauchrecht für den aktuellen Eigentümer eingetragen wird! Der Nießbrauchberechtigte hat somit das Recht, die Wohnung zu bewohnen.

Hinweis zum aktuellen Zustand:

Die Wohnung wird derzeit vom Nießbrauchberechtigten bewohnt und befindet sich in einem stark genutzten, persönlichen Zustand. Eine Besichtigung vermittelt daher vor allem einen Eindruck der Aufteilung und baulichen Struktur, weniger der eigentlichen Wohnfläche.

Der Rücklagenstand dieser Wohneinheit zum 31.12.2024 beläuft sich auf 1.179,53€. Kurz- bis mittelfristig ist geplant eine Fahrradbox zu errichten und die Sanierung der Dächer der Hinterhäuser. Das monatliche Hausgeld in Höhe von € 141,- wird vom zukünftigen Nießbrauchberechtigten übernommen.

Insgesamt handelt es sich um eine Immobilie für Kapitalanleger, die den langfristigen Wert einer Wohnung mit bestehendem Nießbrauchrecht erkennen und eine solide Investitionsmöglichkeit suchen.

Número da propriedade: 25369044 - 90765 Fürth

Tudo sobre a localização

Die Wohnung befindet sich im nördlichen Stadtbereich von Fürth, in einer etablierten Wohngegend mit guter Infrastruktur. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern und einer gewachsenen Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte sowie Schulen und Kindergärten liegen in der Nähe und sind teils fußläufig erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln lassen sich die Fürther Innenstadt sowie die Nachbarstädte Nürnberg und Erlangen schnell erreichen. Grünflächen und Freizeitangebote befinden sich im weiteren Umfeld. Insgesamt bietet die Lage eine praktische Kombination aus urbaner Nähe und alltagsfreundlicher Infrastruktur.

Número da propriedade: 25369044 - 90765 Fürth

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 508.64 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Número da propriedade: 25369044 - 90765 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