

Fürth - Unterfürberg

VON POLL | Solide Kapitalanlage oder gemütliches Zuhause

Número da propriedade: 26369036

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 199.000 EUR • ÁREA: ca. 52 m² • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 26369036 - 90768 Fürth - Unterfürberg

- **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: 26369036 - 90768 Fürth - Unterfürberg

Numa vista geral

Número da propriedade	26369036
Área	ca. 52 m ²
Quartos	2
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	1953
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	199.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2008
Tipo de construção	Sólido

Número da propriedade: 26369036 - 90768 Fürth - Unterfürberg

Dados energéticos

Fonte de Energia	Óleo
Certificado Energético válido até	15.08.2028
Aquecimento	Petróleo

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	103.40 kWh/m²a
Classificação energética	D
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2008

Número da propriedade: 26369036 - 90768 Fürth - Unterfürberg

O imóvel



Número da propriedade: 26369036 - 90768 Fürth - Unterfürberg

O imóvel



Número da propriedade: 26369036 - 90768 Fürth - Unterfürberg

O imóvel



Número da propriedade: 26369036 - 90768 Fürth - Unterfürberg

O imóvel



Número da propriedade: 26369036 - 90768 Fürth - Unterfürberg

O imóvel



Número da propriedade: 26369036 - 90768 Fürth - Unterfürberg

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

Número da propriedade: 26369036 - 90768 Fürth - Unterfürberg

O imóvel



VP VON POLL IMMOBILIEN

Finden Sie Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Número da propriedade: 26369036 - 90768 Fürth - Unterfürberg

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: 26369036 - 90768 Fürth - Unterfürberg

Uma primeira impressão

Hier geht es zur 360° Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/1m7W>

Diese ca. 52 m² große 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines Wohnhauses aus dem Jahr 1953 und bietet eine kompakte, gut nutzbare Raumstruktur mit kurzen Wegen. Die Einheit wurde ursprünglich gewerblich als Fahrschule genutzt und zwischenzeitlich in Wohnraum umgenutzt.

Die Wohnung wurde im vergangenen Jahr renoviert und ist seitdem leerstehend. Dadurch eignet sie sich sowohl für Selbstnutzer, die eine gepflegte Erdgeschosswohnung suchen, als auch für Kapitalanleger.

Der Grundriss konzentriert sich auf das Wesentliche: zwei gut nutzbare Zimmer, ein Badezimmer sowie eine klare Raumaufteilung. Eine Terrasse, ein Garten oder ein eigener Außenbereich gehören nicht zur Wohnung.

Beheizt wird das Gebäude über eine Öl-Zentralheizung, die im Jahr 2008 erneuert wurde. Zur Wohnung gehört außerdem eine Garage im Innenhof.

Die Wohnungseigentümergeinschaft bestand bislang aus zwei Eigentümern und wurde intern selbst verwaltet. Das monatliche Hausgeld beinhaltet derzeit lediglich die Zuführung zur Erhaltungsrücklage in Höhe von 50 € pro Einheit. Die laufenden Kosten werden einmal jährlich abgerechnet und entsprechend verteilt. Der Stand der Erhaltungsrücklage betrug zum 31.12.2025 ca. 40.000 €.

Da nun drei Wohnungen verkauft werden, soll vor dem Verkauf der Einheiten eine professionelle WEG-Verwaltung bestellt werden. Im Haus befinden sich teilweise vermietete Wohnungen sowie eine von einer Eigentümerin selbst bewohnte Einheit. Der Hausmeisterdienst wird aktuell durch einen Eigentümer im Haus übernommen.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser renovierten 2-Zimmer-Wohnung und vereinbaren Sie gerne einen persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Número da propriedade: 26369036 - 90768 Fürth - Unterfürberg

Tudo sobre a localização

Die Wohnung befindet sich in Fürth-Unterfürberg, einer gewachsenen und beliebten Wohnlage im westlichen Fürther Stadtgebiet. Das Umfeld ist überwiegend von Wohnbebauung geprägt und bietet eine angenehme Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit der Innenstadt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich in gut erreichbarer Nähe. Auch die Fürther Innenstadt mit ihrem vielfältigen Angebot an Geschäften, Gastronomie, Kultur und Dienstleistungen ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut angebunden.

Die Lage eignet sich besonders für Käufer und Mieter, die ein ruhiges Wohnumfeld schätzen, gleichzeitig aber nicht auf die Vorteile der Stadt verzichten möchten. Durch die nahegelegenen Busverbindungen besteht eine gute Anbindung an das Fürther Zentrum sowie an weitere Stadtteile. Auch die Anbindung in Richtung Nürnberg, Erlangen und zur Südwesttangente ist komfortabel.

Für Erholung und Freizeit bieten sich die umliegenden Grünbereiche, Spazierwege und Naherholungsflächen an. Der nahegelegene Fürther Stadtwald sowie weitere Grünzüge in der Umgebung schaffen zusätzliche Aufenthaltsqualität und machen die Lage auch für Familien, Paare und Berufspendler attraktiv.

Insgesamt bietet Unterfürberg eine solide und alltagstaugliche Wohnlage mit guter Infrastruktur, angenehmem Wohnumfeld und hoher Nachfrage im Fürther Immobilienmarkt.

Número da propriedade: 26369036 - 90768 Fürth - Unterfürberg

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 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: 26369036 - 90768 Fürth - Unterfürberg

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