

Fürth – Zentrum

# Kapitalanlage mit Potential: Eigentumswohnung in der Fürther Innenstadt

Objektnummer: 23369032

360°-Rundgang



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

KAUFPREIS: 115.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 37,43 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 23369032 - 90762 Fürth – Zentrum

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23369032 - 90762 Fürth – Zentrum

## Auf einen Blick

Objektnummer	23369032
Wohnfläche	ca. 37,43 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1900

Kaufpreis	115.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2003
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 24 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 23369032 - 90762 Fürth – Zentrum

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	264.55 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.05.2033	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23369032 - 90762 Fürth – Zentrum

## Die Immobilie



Objektnummer: 23369032 - 90762 Fürth – Zentrum

## Die Immobilie



Objektnummer: 23369032 - 90762 Fürth – Zentrum

## Die Immobilie



**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)

Objektnummer: 23369032 - 90762 Fürth – Zentrum

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Jürgen Maringer - Geschäftsstelleninhaber  
Manuel Reidelbach - Immobilienberater

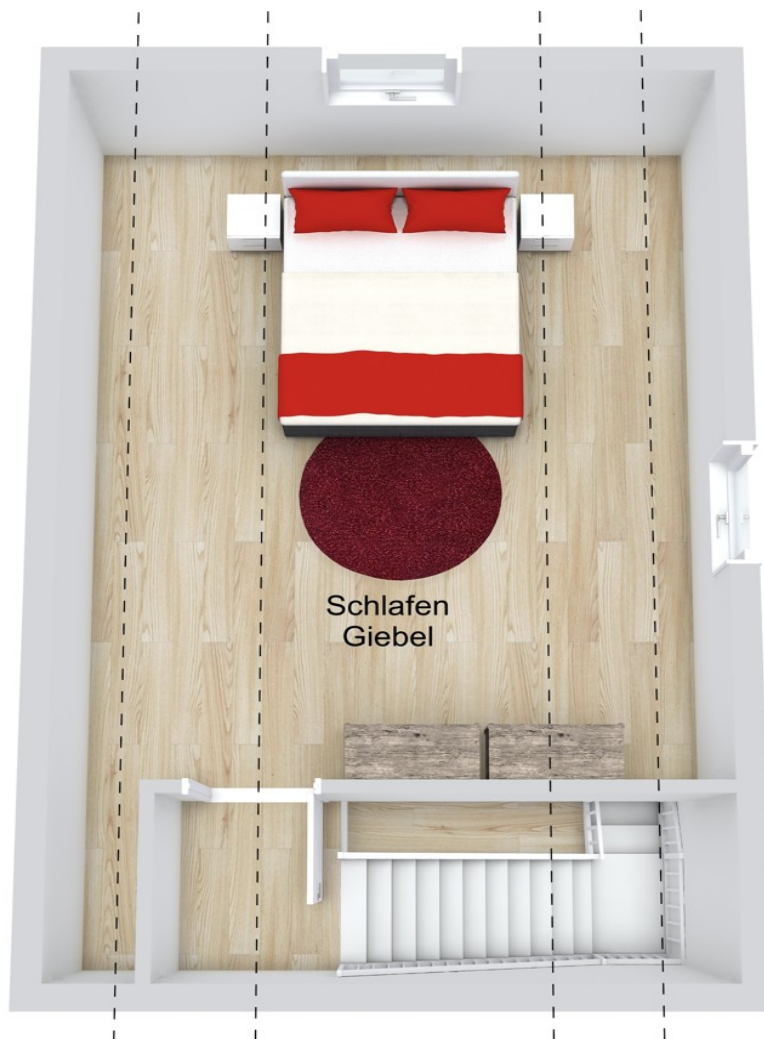
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0911 - 97 90 188 0**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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



Objektnummer: 23369032 - 90762 Fürth – Zentrum

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 23369032 - 90762 Fürth – Zentrum**

## Ein erster Eindruck

Hier geht es zur 360° Grad Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/gHN4> Zum Verkauf steht eine Eigentumswohnung aus dem Jahr 1900. Das Haus verfügt über insgesamt 6 möblierte Wohnungen, die alle saniert und modern ausgestattet sind. Eine Teilungserklärung für die 6 Wohneinheiten ist bereits vorhanden. Die Wohnung ist lichtdurchflutet und bietet auf einer Gesamtwohnfläche von 37,43 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für individuelles Wohnen. Die Räume sind großzügig geschnitten und bieten somit optimalen Komfort. Die gemütlichen Wohnbereiche laden zum Verweilen ein. Das Bad verfügt über ein separates Fenster. Die Zentralheizung sorgt jederzeit für wohlige Wärme im Haus. Diese Wohnung ist fest vermietet hier betragen die monatlichen Mieteinnahmen 352,00 Euro kalt.

Objektnummer: 23369032 - 90762 Fürth – Zentrum

## Ausstattung und Details

- möblierte Wohnung
- Bad mit eigenem Fenster
- lichtdurchflutete Räume

Objektnummer: 23369032 - 90762 Fürth – Zentrum

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in zentraler Wohnlage mit hervorragender Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Gehminuten erreichbar und bieten somit eine ideale Anbindung an das öffentliche Leben. Die U-Bahn-Haltestelle ist in 2 Minuten zu Fuß erreichbar. Von dort sind Sie in ca. 5 Minuten zum Fürther Hauptbahnhof. Von hier aus haben Sie beste Anbindung an das gesamte öffentliche Verkehrsnetz in Nürnberg, Fürth und Erlangen. Alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich im Umkreis von 1 km. Durch die hervorragende Verkehrsanbindung an die A73, den Frankenschnellweg und die Südwesttangente sind Sie mit dem Auto in ca. 15 Minuten am Nürnberger Hauptbahnhof, in ca. 20 Minuten in Erlangen oder in 20 Minuten am Flughafen. Auch die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist sehr gut - der Fürther Hauptbahnhof ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 5 Minuten zu erreichen. Von hier aus haben Sie beste Anbindung an das gesamte öffentliche Verkehrsnetz in Nürnberg, Fürth und Erlangen. Das beliebte Naherholungsgebiet entlang der Pegnitz ist nur ca. 500 m entfernt und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Radtouren ein. Das nahe gelegene Cineplex-Kino und eine Vielzahl von Vereinen runden das Freizeitangebot ab. Kindergärten, Kindertagesstätten, Grund- und Hauptschule befinden sich in unmittelbarer Nähe. Fürth ist eine kreisfreie Stadt mit rund 130.000 Einwohnern im bayerischen Regierungsbezirk Mittelfranken. Zusammen mit den Städten Nürnberg, Erlangen und Schwabach bildet sie den Kern der Metropolregion Nürnberg - einem starken und modernen Wirtschaftsstandort mit vielen Arbeitsplätzen und hoher Lebensqualität.

Objektnummer: 23369032 - 90762 Fürth – Zentrum

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.5.2033. Endenergiebedarf beträgt 264.55 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

Objektnummer: 23369032 - 90762 Fürth – Zentrum

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jürgen Maringer

---

Gustavstraße 35 Fürth  
E-Mail: fuerth@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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