Fürth – Südstadt

Rendite trifft Lage – Kapitalanlage in Fürth-Südstadt

Objektnummer: 25021084



KAUFPREIS: 100.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 33 m² • ZIMMER: 1

Objektnummer: 25021084 - 90763 Fürth – Südstadt

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

Objektnummer: 25021084 - 90763 Fürth – Südstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	25021084
Wohnfläche	ca. 33 m²
Etage	1
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1995
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 15000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	100.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 25021084 - 90763 Fürth – Südstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	125.1 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	11.11.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 25021084 - 90763 Fürth – Südstadt

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN

Aus Diskretionsgründen des Mieters werden keine Bilder der Wohnung veröffentlicht.

Partner-Shop Nürnberg | Tetzelgasse 15 | 90403 Nürnberg
nuernberg@von-poll.com | *www.von-poll.com/nuernberg*

VON POLL IMMOBILIEN



Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0911 - 74 89 99 50

Partner-Shop Nürnberg | Tetzelgasse 15 | 90403 Nürnberg
nuernberg@von-poll.com | *www.von-poll.com/nuernberg*

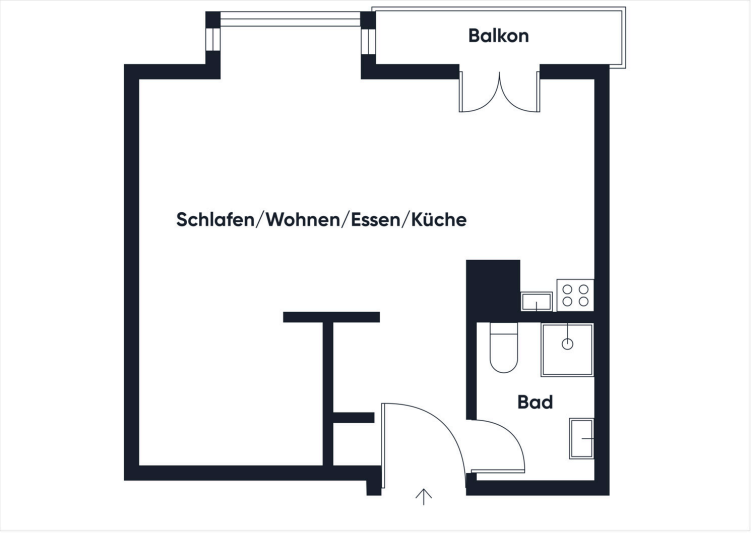
Objektnummer: 25021084 - 90763 Fürth – Südstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 25021084 - 90763 Fürth – Südstadt

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: 25021084 - 90763 Fürth – Südstadt

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine seit vielen Jahren zuverlässig vermietete 1-Zimmer-Wohnung mit ca. 33 m² Wohnfläche in einem massiv errichteten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1995.
Ein Personenaufzug ist vorhanden. Die Einheit eignet sich hervorragend als solide Kapitalanlage mit langfristiger Perspektive.

Der funktional geschnittene Grundriss überzeugt durch einen offenen Wohnbereich, der Wohnen, Schlafen, Essen und Küche harmonisch miteinander verbindet. Ergänzt wird die Wohnung durch ein separates Badezimmer sowie einen Balkon, der den Wohnkomfort zusätzlich steigert.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten, dem bestehenden Mietverhältnis entsprechenden Zustand.
Der Wohnbereich ist mit Laminatboden ausgestattet, das Badezimmer präsentiert sich zeitlos gefliest. Eine funktionale Küchenzeile ist in den Wohnraum integriert und rundet das Angebot ab.

Die Wohnung ist seit sehr langer Zeit durchgehend vermietet und erwirtschaftet aktuell eine Kaltmiete von 337 € pro Monat.
Damit bietet sie eine verlässliche und gut kalkulierbare Einnahmesituation. Ein der Wohnung zugeordneter Tiefgaragenstellplatz der nicht im Kaufpreis enthalten ist und derzeit separat für 50 € monatlich vermietet.

Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der Mieter werden keine Innenaufnahmen veröffentlicht.
Eine Besichtigung vor Ort ist nach Absprache selbstverständlich möglich.

Objektnummer: 25021084 - 90763 Fürth – Südstadt

Ausstattung und Details

- Vermietete 1-Zimmer-Wohnung
- Ca. 33 m² Wohnfläche
- Mehrfamilienhaus aus 1995 mit Personenaufzug
- Balkon
- Seit vielen Jahren zuverlässig vermietet, Kaltmiete 337 €/mtl.
- Tiefgaragenstellplatz á 15.000 Euro, Stellplatz separat vermietet für 50 €/mtl.
- Jahresnettokaltmiete liegt bei 4.644,00 €/p.a.
- Besichtigung nach Absprache möglich

Objektnummer: 25021084 - 90763 Fürth – Südstadt

Alles zum Standort

Die Wohnung liegt in einer der beliebten Wohnlagen der Südstadt von Fürth, unweit des weitläufigen Fürther Stadtparks, der zu Spaziergängen und Erholung im Grünen einlädt. Die Südstadt zeichnet sich durch eine gute Mischung aus urbanem Wohnumfeld und ruhigen Wohnstraßen aus – ideal für Singles, Berufspendler oder als Kapitalanlage.

Die Infrastruktur in der Umgebung ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, inklusive Bäckerei und Drogeriemarkt, befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig erreichbar. Auch gastronomische Angebote und kleine Service-Betriebe tragen zur attraktiven Wohnumgebung bei.

Die öffentlichen Verkehrsanbindungen sind sehr gut. In wenigen Minuten erreicht man die U-Bahn-Station der Linie U1, die eine direkte Verbindung in die Innenstädte von Fürth und Nürnberg bietet. Darüber hinaus halten mehrere Buslinien in der Nähe, was die Mobilität ohne eigenes Auto erheblich erleichtert.

Medizinische Versorgung sowie weitere Alltagsdienste befinden sich ebenfalls im Quartier oder in kurzer Reichweite. Durch die Nähe zur Fürther Innenstadt und zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten ist die Lage sowohl für Pendler als auch für Freizeitaktivitäten ideal geeignet.

Objektnummer: 25021084 - 90763 Fürth – Südstadt

Sonstige Angaben

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: 25021084 - 90763 Fürth – Südstadt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tizian Grimm

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg
Tel.: +49 911 – 74 89 99 50
E-Mail: nuernberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com