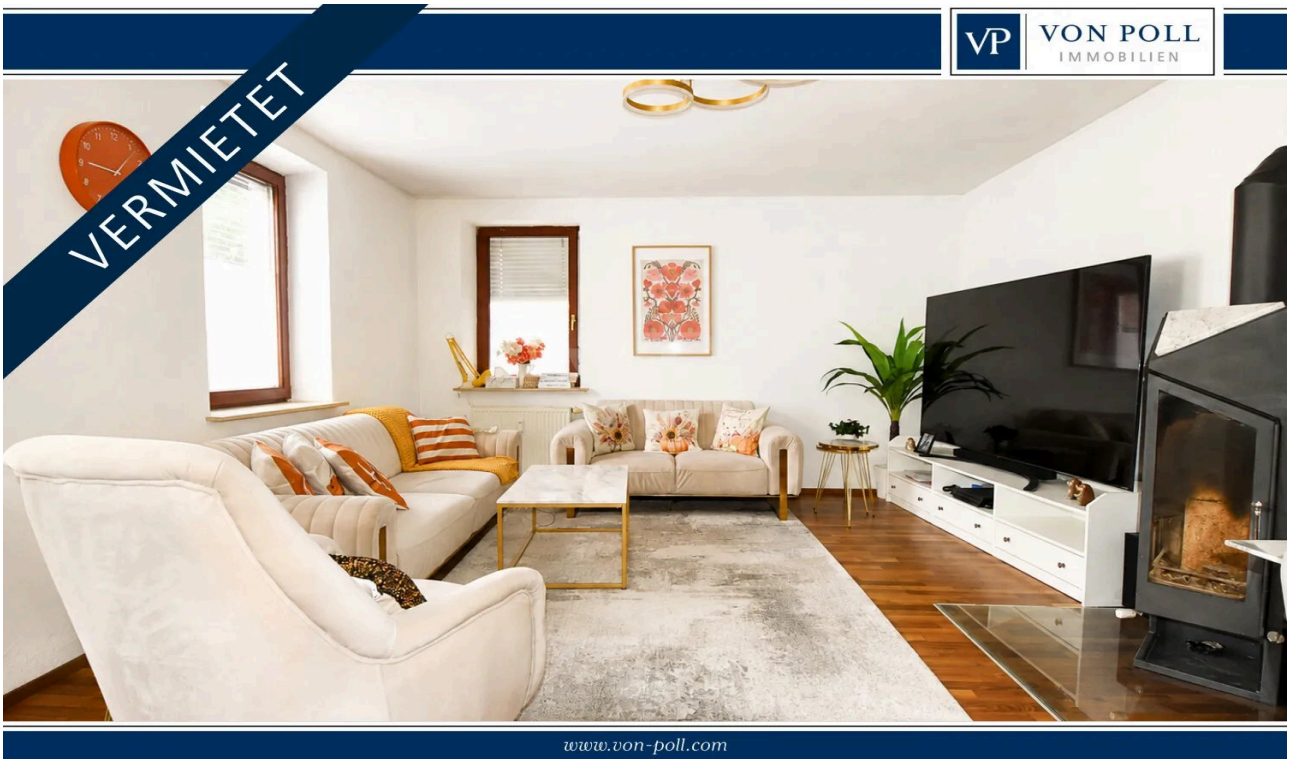
Fürth – Unterfürberg

VON POLL | Vermietete 2-Zimmer-Wohnung mit Garage

Objektnummer: 26369037



KAUFPREIS: 235.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 74.03 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26369037 - 90768 Fürth – Unterfürberg

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

Objektnummer: 26369037 - 90768 Fürth – Unterfürberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26369037
Wohnfläche	ca. 74.03 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1953
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	235.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2008
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Kamin

Objektnummer: 26369037 - 90768 Fürth – Unterfürberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	15.08.2028
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	103.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	2008

Objektnummer: 26369037 - 90768 Fürth – Unterfürberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26369037 - 90768 Fürth – Unterfürberg

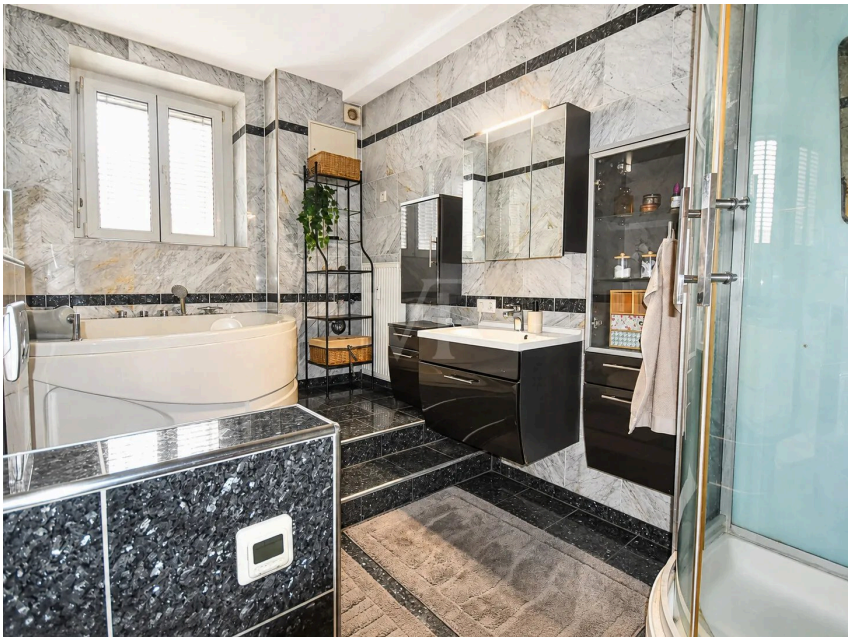
Die Immobilie





Objektnummer: 26369037 - 90768 Fürth – Unterfürberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26369037 - 90768 Fürth – Unterfürberg

Die Immobilie

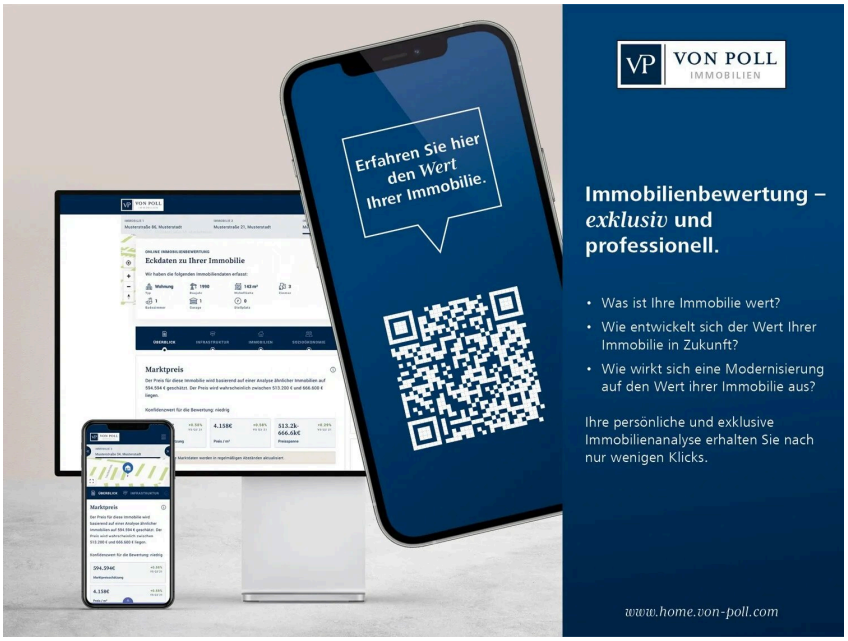




Objektnummer: 26369037 - 90768 Fürth – Unterfürberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26369037 - 90768 Fürth – Unterfürberg

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: 26369037 - 90768 Fürth – Unterfürberg

Ein erster Eindruck

Hier geht es zur 360° Tour: https://von-poll.com/tour/fuerth/whgM

Zum Verkauf steht eine vermietete 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines Wohnhauses aus dem Jahr 1953. Die Wohnfläche beträgt ca. 74,03 m² und verteilt sich auf zwei Zimmer, Küche, Badezimmer sowie den Flur.

Die Wohnung ist seit dem 01.03.2024 vermietet. Die aktuelle jährliche Nettokaltmiete beträgt 8.640 € inkl. Garage.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand. Der Grundriss ist klar und gut nutzbar. Zur Wohnung gehört außerdem eine Garage im Innenhof.

Das Gebäude wird über eine Öl-Zentralheizung beheizt. Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2008 erneuert.

Die Wohnungseigentümergemeinschaft bestand bislang aus zwei Eigentümern und wurde intern selbst verwaltet. Eine externe Hausverwaltung besteht derzeit noch nicht. Da nun drei Wohnungen verkauft werden, soll vor dem Verkauf der Einheiten eine professionelle WEG-Verwaltung bestellt werden.

Das monatliche Hausgeld beinhaltet aktuell lediglich die Zuführung zur Erhaltungsrücklage in Höhe von 50 € pro Einheit. Die laufenden Kosten werden einmal jährlich abgerechnet und anschließend entsprechend verteilt. Der Stand der Erhaltungsrücklage betrug zum 31.12.2025 ca. 40.000 €.

Im Haus befinden sich teilweise vermietete Wohnungen sowie eine von einer Eigentümerin selbst bewohnte Einheit. Der Hausmeisterdienst wird derzeit durch einen Eigentümer im Haus übernommen.

Insgesamt handelt es sich um eine vermietete Erdgeschosswohnung mit Garage, bestehendem Mietverhältnis, überschaubarer Hausgemeinschaft und solider Rücklagensituation. Eine sachliche Kapitalanlage für Käufer, die Wert auf klare Rahmenbedingungen und laufende Mieteinnahmen legen.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Objektnummer: 26369037 - 90768 Fürth – Unterfürberg

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26369037 - 90768 Fürth – Unterfürberg

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: 26369037 - 90768 Fürth – Unterfürberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

Gustavstraße 35, 90762 Fürth
Tel.: +49 911 - 97 90 188 0
E-Mail: fuerth@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com