

Fürth – Südstadt

Historischer Charme trifft Anlagechance

???????? ??: 25369014

360°-Rundgang

www.von-poll.com???? ??: 257.000 EUR • ??: ca. 96,71 m² • ??: 3

??????? ???????: 25369014 - 90763 Fürth – Südstadt

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25369014 - 90763 Fürth – Südstadt

?? ??? ??????

??????? ?????????	25369014	????? ???????	257.000 EUR
???????????	ca. 96,71 m ²	???????????	???????
???????	1	???????????	Käuferprovision
???????	3		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ???	2		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
??????????	1	?????????	Kaufpreises
????? ????????????	1909	?????????	???????
		???????????	
		???????	WC ????????????,
			??????????

???????? ??????????: 25369014 - 90763 Fürth – Südstadt

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ?????????? ??????????	????????????????? ??????????	KEIN
????? ????????????	??????		

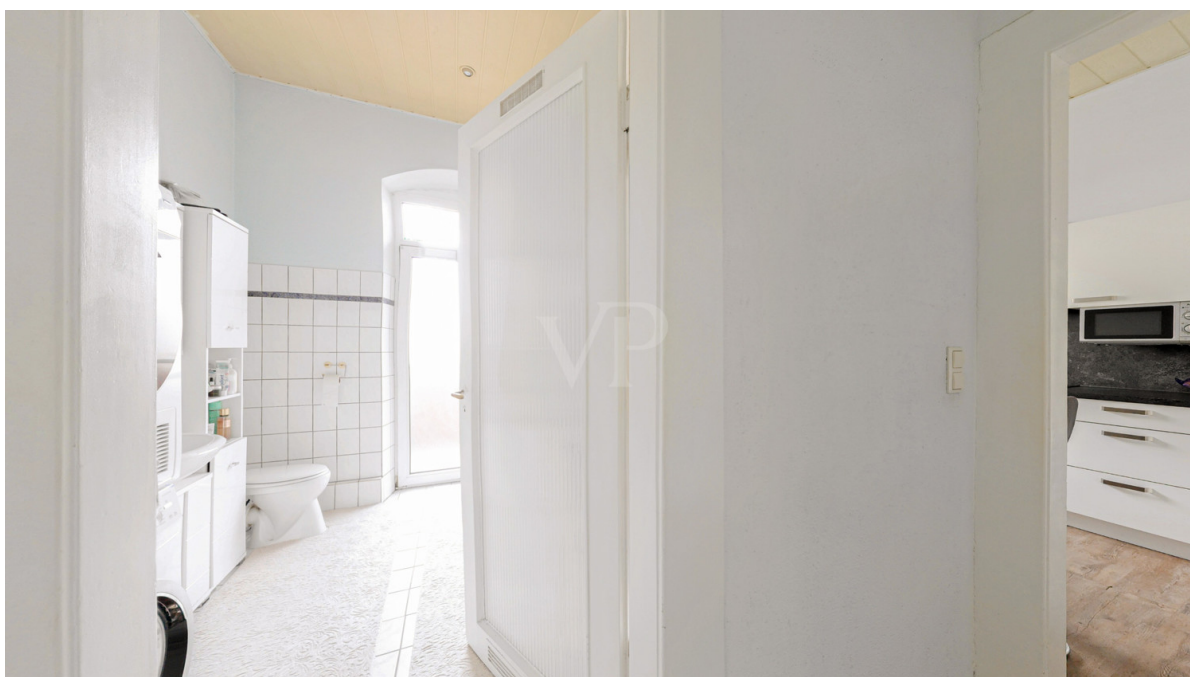
???????? ?????????: 25369014 - 90763 Fürth – Südstadt

?? ?????????



???????? ?????????: 25369014 - 90763 Fürth – Südstadt

?? ?????????



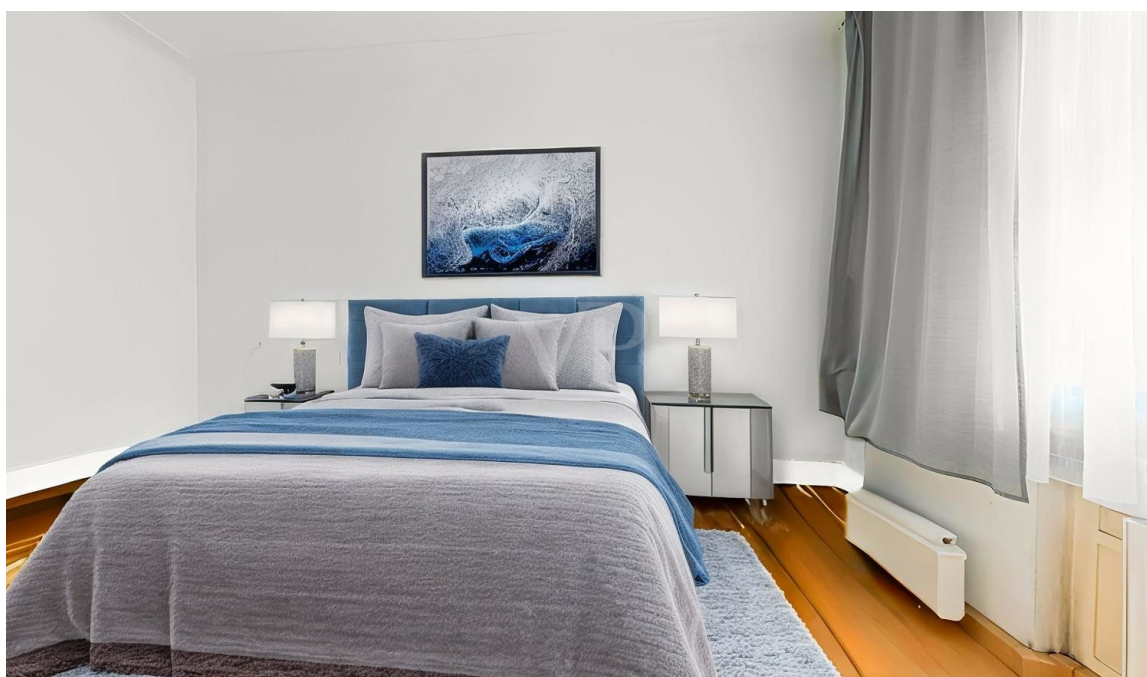
???????? ?????????: 25369014 - 90763 Fürth – Südstadt

?? ?????????



???????? ?????????: 25369014 - 90763 Fürth – Südstadt

?? ????????



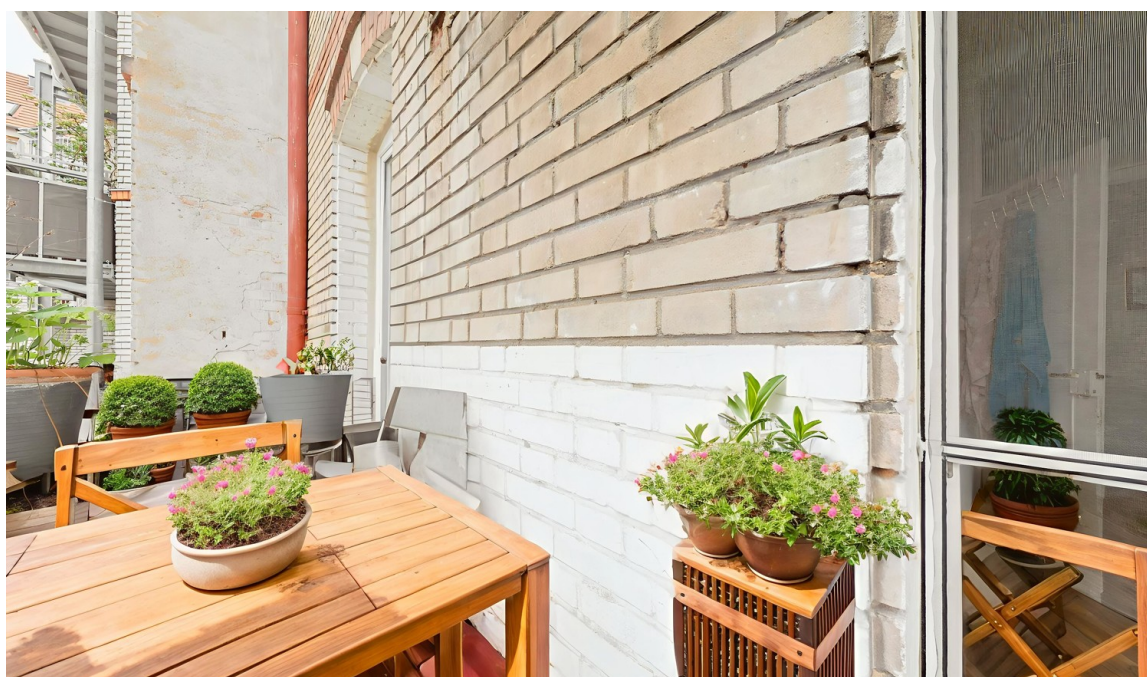
???????? ?????: 25369014 - 90763 Fürth – Südstadt

?? ???????



???????? ?????: 25369014 - 90763 Fürth – Südstadt

?? ???????



???????? ??: 25369014 - 90763 Fürth – Südstadt

?? ???????



www.von-poll.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Jürgen Maringer
Geschäftsstelleninhaber



Aylin Tutic
Immobilienberaterin

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

???????? ?????: 25369014 - 90763 Fürth – Südstadt

?? ???????



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

??????? ?????????: 25369014 - 90763 Fürth – Südstadt

??? ?????? ???????????

<https://von-poll.com/tour/fuerth/JWYb>

Diese stilvolle Wohnung aus dem Jahr 1909 befindet sich in einem gepflegten, denkmalgeschützten Mehrfamilienhaus in begehrter Lage von Fürth und vereint historischen Charme mit solidem Wohnkomfort.

Die ca. 96 m² große Einheit überzeugt mit einem großzügigen Wohnzimmer, zwei gut geschnittenen Schlafzimmern, einer separaten Küche sowie einem Tageslichtbad. Ein architektonisches Highlight ist der über das Bad zugängliche Balkon – ein charakteristisches Detail, das den Altbau-Charme dieses Objekts unterstreicht.

Typische Stilmerkmale wie hohe Decken, große Fenster und großzügige Raumproportionen schaffen eine lichtdurchflutete und freundliche Atmosphäre. Die durchdachte Aufteilung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Paare, kleine Familien oder Wohngemeinschaften.

Mit einem monatlichen Hausgeld von 262,- € und einer realistischen Nettokaltmiete lässt sich bei Vermietung eine attraktive Bruttorendite erzielen. Damit eignet sich diese Wohnung hervorragend als nachhaltige Kapitalanlage – gerade in einer infrastrukturell stark nachgefragten Lage wie Fürth.

Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Schulen und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Verkehrsanbindung an Nürnberg und das Umland ist ausgezeichnet, was die Vermietbarkeit zusätzlich begünstigt.

Besonders interessant für Kapitalanleger: Die Wohnung wird nach Absprache bezugsfrei übergeben. Somit ist ein zeitnaher Vermietungsstart problemlos möglich.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

??????? ?????????: 25369014 - 90763 Fürth – Südstadt

???????????????? ???? ?????????

- Balkon
- 2 Schlafzimmer
- 1 Wohnzimmer
- Küche
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Deckenhöhe ca. 3 Meter
- Badezimmer mit Badewanne

??????? ?????????: 25369014 - 90763 Fürth – Südstadt

??? ??? ??? ??????????

Die Wohnung befindet sich in einer zentralen und gut angebundenen Lage in Fürth, die eine ausgezeichnete Erreichbarkeit sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto bietet. In unmittelbarer Nähe finden sich mehrere Bushaltestellen, die von verschiedenen Linien bedient werden, darunter die Buslinien 173, 174 und 177. Diese verbinden die Wohnung mit wichtigen Punkten der Stadt, wie dem Fürther Hauptbahnhof und der Innenstadt, und ermöglichen eine schnelle Mobilität innerhalb Fürths und zu benachbarten Stadtteilen.

??????? ?????????: 25369014 - 90763 Fürth – Südstadt

????? ?????????????

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.

??????? ?????????: 25369014 - 90763 Fürth – Südstadt

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Jürgen Maringer, Sandra Maringer

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com