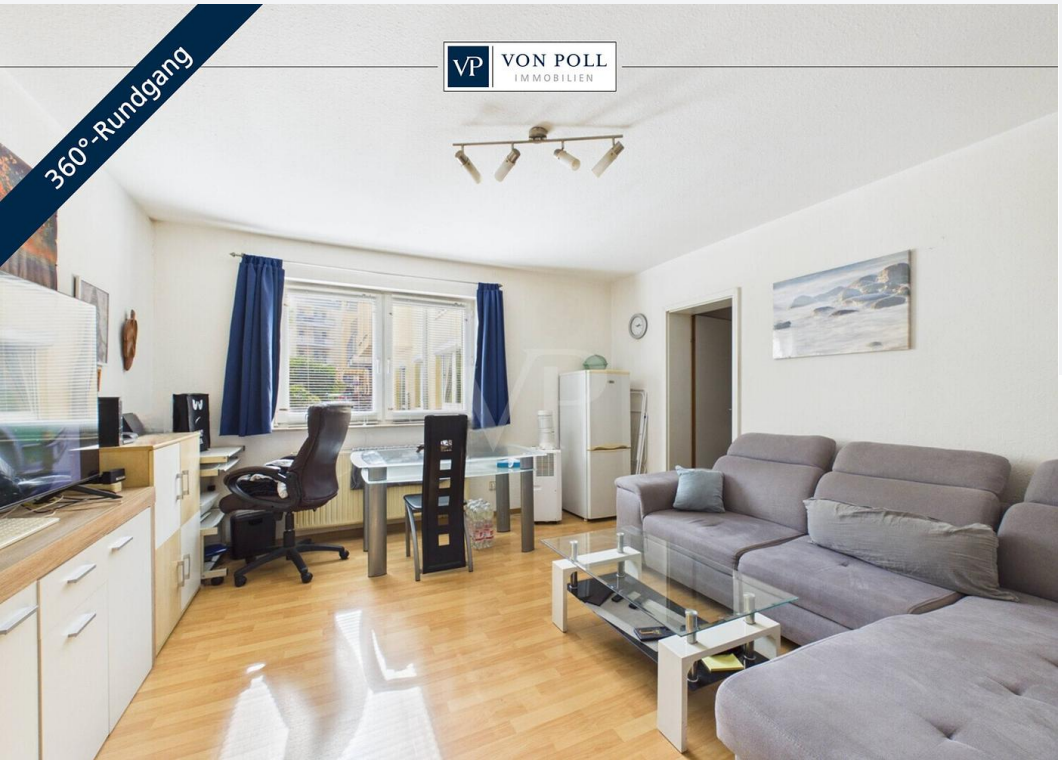
90763 Fürth

Kompakt investieren in Fürth: Vermietete 2-Zimmer-Wohnung mit Stellplatz!



99.000 €
Kaufpreis

40,65 m²
Wohnfläche

2
Zimmer

VON POLL IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

VON POLL IMMOBILIEN Nürnberg / GRIMMobilien GmbH
Tom Knöllinger
Tel.: 004991174899954
tom.knoellinger@von-poll.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	40,65 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	1995
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	99.000 €
Hausgeld	363 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	21.02.2028
Baujahr (Haus)	1995
Energieverbrauchkennwert	91.40
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude

Ausstattung

Allgemein	
Ausstattungs-Kategorie	Standard
seniorengerecht	✓

Bodenbelag	
Fliesen	✓
Laminat	✓

Heizungsart	
Zentralheizung	✓

Befeuerung	
Gas	✓

Fahrstuhl	
Personen-Fahrstuhl	✓

unterkellert	
unterkellert	ja

Bauweise	
Massivbauweise	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Mieter zahlt seit Jahren konstant und absolut pünktlich
- Mieteinnahmen 4.915,92 Euro/p.a.
- Gepflegter Gesamtzustand
- Zugehöriger Duplex-Stellplatz
- Gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung

Beschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines im Jahr 1995 errichteten Mehrfamilienhauses und bietet auf ca. 40,65 m² Wohnfläche eine durchdachte Raumaufteilung. Die Wohnung ist derzeit für 4.915,92 Euro/p.a. vermietet und eignet sich somit insbesondere als Kapitalanlage. Die Mieteinnahmen fließen seit Jahren konstant und absolut pünktlich.

Über den zentral gelegenen Flur sind sämtliche Räume der Wohnung bequem erreichbar. Der großzügig geschnittene Wohnbereich bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft sowie einen Essbereich.

Die separate Küche ist mit einer funktionalen Einbauküche (gehört dem Mieter) ausgestattet, die über die wesentlichen Elektrogeräte verfügt.

Das gut geschnittene Schlafzimmer bietet ausreichend Stellfläche für ein Doppelbett sowie einen Kleiderschrank.

Das Badezimmer verfügt über eine Dusche, ein Waschbecken sowie ein WC. Die zeitlose Verfliesung und der gepflegte Zustand runden das funktionale Raumangebot ab.

Ein weiterer Vorteil ist der zur Wohnung gehörende Duplex-Stellplatz, der eine praktische Parkmöglichkeit bietet und das Immobilienangebot sinnvoll ergänzt. Der Erwerb des Stellplatzes ist obligatorisch.

Auch die Lage überzeugt durch eine gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der näheren Umgebung. Die gute Anbindung an das überregionale Straßennetz ermöglicht zudem eine unkomplizierte Erreichbarkeit der umliegenden Städte.

Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler und gut angebundener Wohnlage im Fürther Stadtteil Südstadt. Das gewachsene Wohnumfeld zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur, kurze Wege und eine gute Erreichbarkeit der Fürther Innenstadt aus.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte und Restaurants befinden sich in der näheren Umgebung und sind größtenteils fußläufig erreichbar. Auch Kindergärten sowie Grund- und weiterführende Schulen sind im Stadtteil vorhanden.

Für Freizeit und Erholung bietet der nahegelegene Südstadtpark mit seinen großzügigen Grünflächen vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und entspannte Stunden im Freien. Die Fürther Innenstadt ergänzt das Angebot durch zahlreiche Geschäfte, Cafés und gastronomische Einrichtungen.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Mehrere Bushaltestellen befinden sich in der Umgebung. Der Fürther Hauptbahnhof mit Anschluss an die U-Bahn, S-Bahn und den Regionalverkehr ist ebenfalls gut erreichbar. Über die nahegelegene Autobahn A73 bestehen zudem schnelle Verbindungen nach Nürnberg, Erlangen und in die umliegenden Städte.

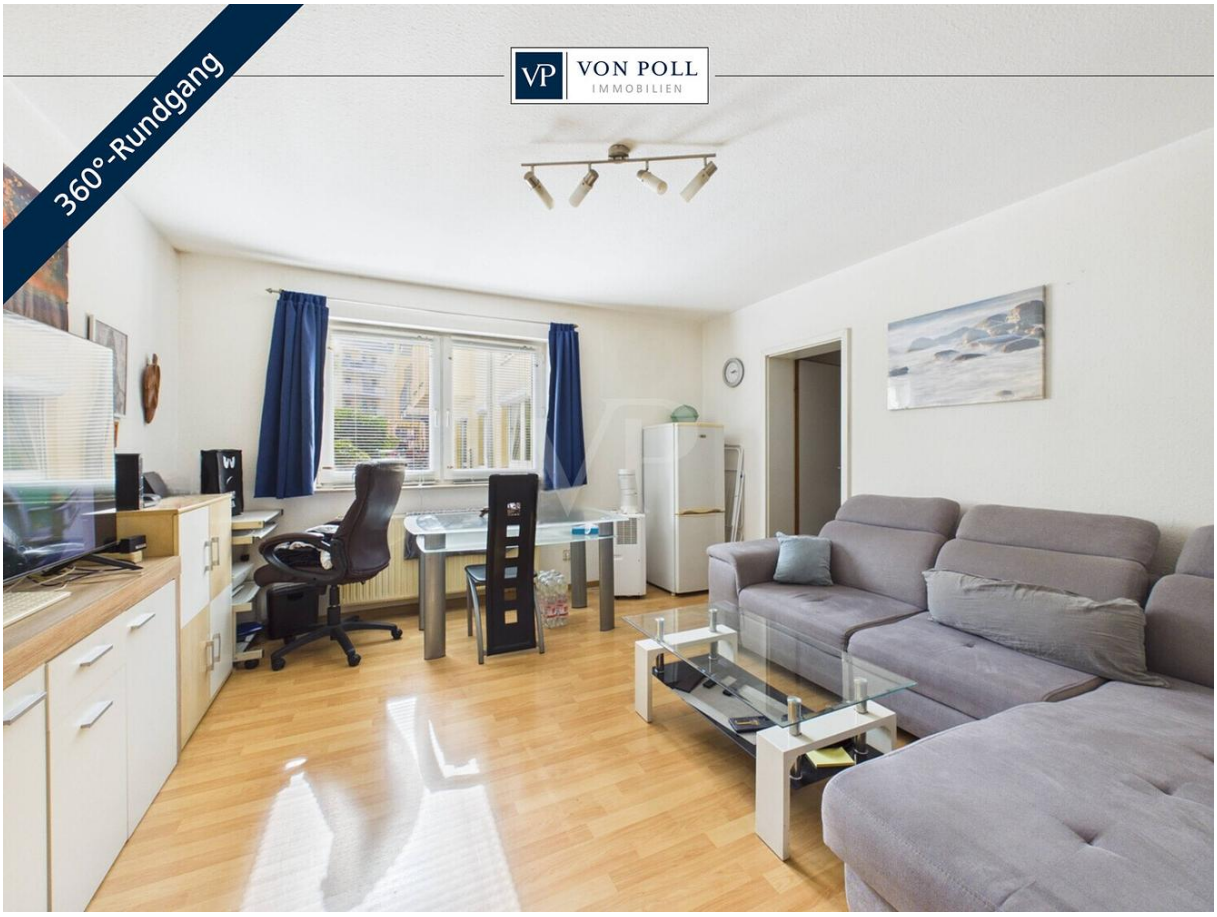
Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre gute Infrastruktur, die zentrale Position innerhalb Fürths und die vielseitigen Verkehrsanbindungen, was den Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger attraktiv macht.

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.


360°-Rundgang
VON POLL
IMMOBILIEN










648





VON POLL IMMOBILIEN

Gern schicken wir Ihnen die *Grundrisse* dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/nuernberg




VON POLL
FINANCE
Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.
www.von-poll.com/finanzieren

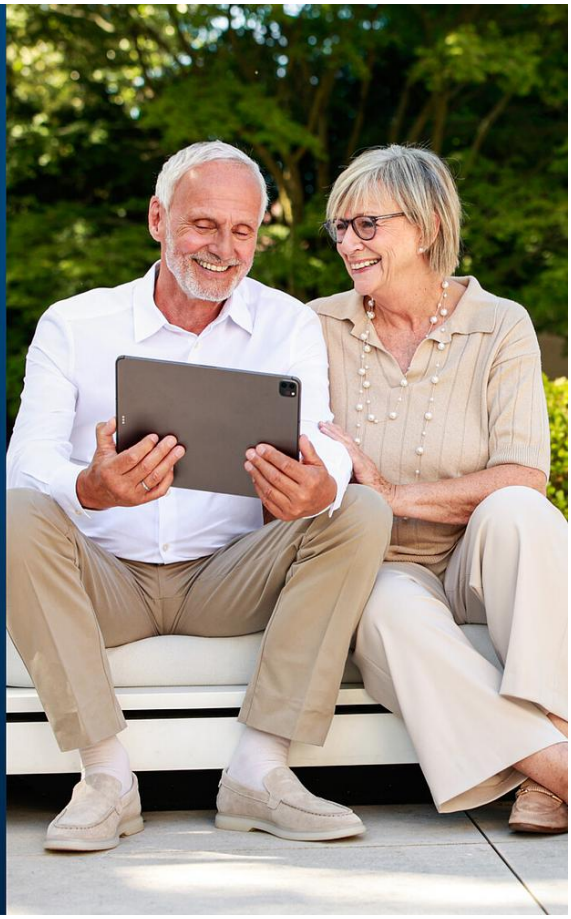
VON POLL IMMOBILIEN

Immobilienbewertung – *exklusiv*, professionell und kostenfrei.

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie. Geben Sie einfach die Eckdaten Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine kostenfreieMarktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.
T: 0911 - 748 999 50
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 - 748 999 50

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