



90765 Fürth

Gepflegte 2-Zimmer Wohnung in Fürth - Poppenreuth!



115.000 €

Kaufpreis

46,2 m²

Wohnfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Domizil GmbH

Nico Fischer

Tel.: 09119777529

fischer@berlet-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	46,2 m ²
Zimmer	2
Badezimmer	1
Stellplätze	1

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	23.01.2019
gültig bis	22.01.2029
Baujahr (Haus)	1974
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	93.6

Preise & Kosten

Kaufpreis	115.000 €
Hausgeld	214 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,75 % inkl.
Courtage-Hinweis	3,75 % inkl.

Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

Zustand

Baujahr	1974
Zustand	renovierungsbe



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Abstellraum	✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bad

Wanne	✓
-------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Folgende Modernisierungen wurden in den letzten Jahren in der Wohnung durchgeführt:

- Erneuerung der Fenster im Jahr 2013
- teilweise erneuerte Heizkörper in der Wohnung



Beschreibung

Zum Verkauf steht diese gepflegte Zweizimmerwohnung im 2. Obergeschoss eines neunstöckigen Wohngebäudes in Fürth.

Diese Immobilie bietet eine solide Grundlage für eine attraktive Kapitalanlage. Auf einer Wohnfläche von 46,2 m² erwartet Sie eine funktionale Raumaufteilung mit zwei Zimmern sowie einem Badezimmer, die durch gezielte Renovierungsmaßnahmen nach Ihren individuellen Vorstellungen aufgewertet werden kann.

Das Gebäude verfügt über einen Aufzug, sodass die Wohnung bequem und barrierefrei erreichbar ist.

Zur Wohnung gehören außerdem ein Kellerabteil sowie ein Abstellraum, die zusätzlichen Stauraum bieten.

Ein Außenstellplatz rundet das Angebot ab und sorgt für eine praktische Parkmöglichkeit direkt am Haus.

Die Beheizung erfolgt über eine Gasheizung die für eine zuverlässige und kostenbewusste Wärmeversorgung sorgt.

Das monatliche Hausgeld beträgt 214 € und setzt sich wie folgt zusammen:

- 169,74 € - Hausgeld
- 43,84 € - Zuführung zur Erhaltungsrücklage
- 0,42 € - Aufrundung Hausgeld

- 214,00 € - Gesamt Hausgeld

Die Wohnung ist seit Mitte 2025 vermietet und eignet sich daher ideal als risikoarme Kapitalanlage mit sofortigen Mieteinnahmen.

- 300,00 € - Kaltmiete Wohnung
- 30,00 € - Miete Außenstellplatz

- 330,00 € - Gesamt Kaltmiete

Die jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf netto 3.960,00 €.

Dieses Immobilie eignet sich daher ideal als risikoarme Kapitalanlage mit sofortigen Mieteinnahmen.

Lage

Zentral und hervorragend angebunden liegt dieses Objekt im Herzen von Fürth – einer lebendigen Stadt mit eigenem Charme, die nahtlos mit der Metropolregion Nürnberg verschmilzt. Dank der exzellenten Infrastruktur erreichen Sie den öffentlichen Nahverkehr bequem in nur 2 Gehminuten und sind damit im Handumdrehen mit dem gesamten Stadtgebiet verbunden.

Der nächste Hauptbahnhof ist in lediglich 11 Minuten erreichbar und eröffnet Ihnen direkte Verbindungen in alle Richtungen – ob für den täglichen Berufsverkehr oder für Reisen quer durch Deutschland. Besonders attraktiv für Vielreisende und international tätige Käufer: Der nächste Flughafen ist in nur 19 Minuten erreichbar und macht spontane Geschäftsreisen oder Urlaubsflüge zum Kinderspiel.



Fürth selbst überzeugt mit einer einzigartigen Mischung aus historischem Flair und moderner Lebensqualität. Die Altstadt mit ihren Gründerzeitbauten, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sowie vielfältige Kultur- und Freizeitangebote sorgen für ein angenehmes Wohnumfeld. Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Diese Lage vereint kurze Wege, optimale Verkehrsanbindung und hohe Lebensqualität – eine ideale Voraussetzung für eine wertbeständige Immobilie.

Sonstige Angaben

Alle Angaben und Darstellungen wurden mit größter Sorgfalt ausgesucht und auf ihre Richtigkeit zum Zeitpunkt der Exposéerstellung hin überprüft. Eine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit aller Informationen wird nicht übernommen.









