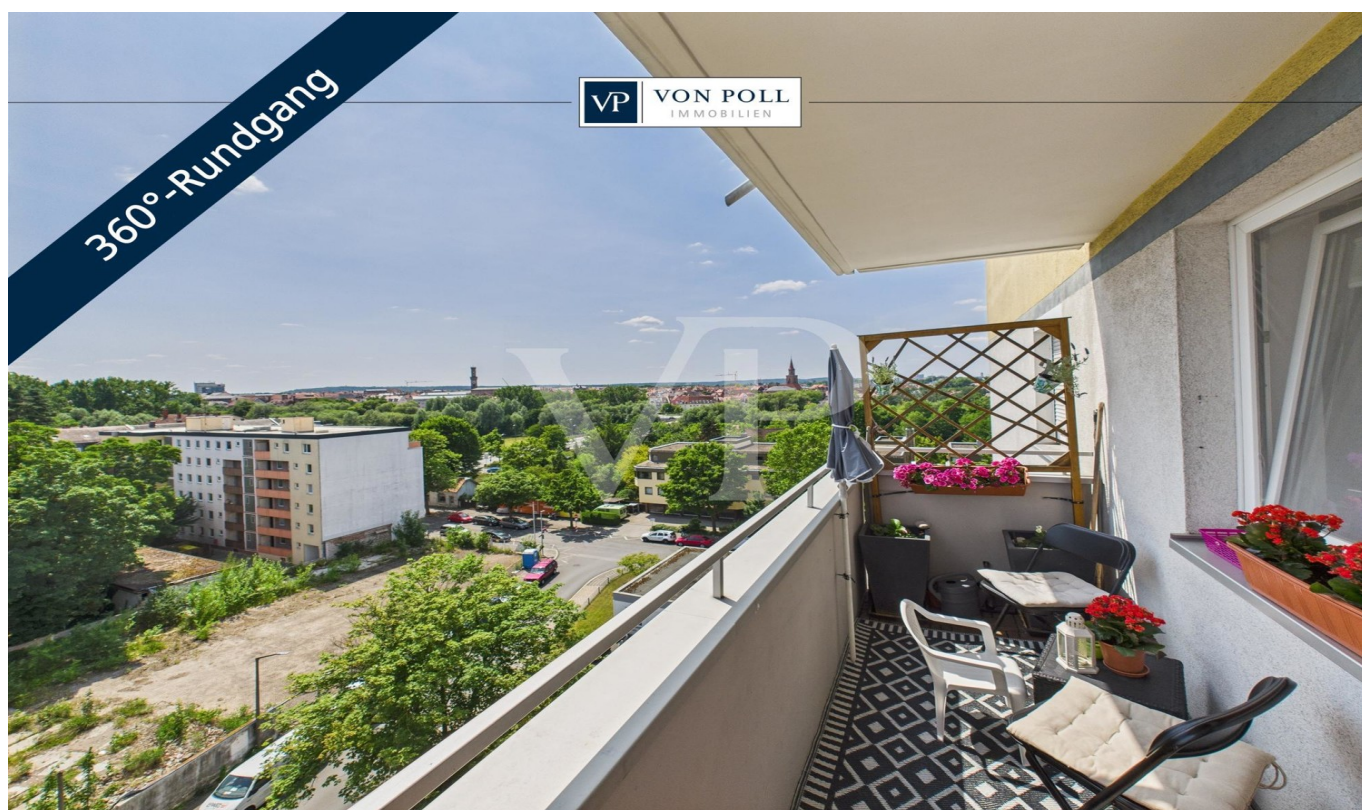


Fürth

# Wohnen über den Dächern von Fürth – mit Blick ins Grüne & Anlagepotenzial

Objektnummer: 25021048



KAUFPREIS: 180.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 59 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25021048 - 90765 Fürth

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

Objektnummer: 25021048 - 90765 Fürth

## Auf einen Blick

|              |                                        |
|--------------|----------------------------------------|
| Objektnummer | 25021048                               |
| Wohnfläche   | ca. 59 m <sup>2</sup>                  |
| Etage        | 7                                      |
| Zimmer       | 2                                      |
| Schlafzimmer | 1                                      |
| Badezimmer   | 1                                      |
| Baujahr      | 1974                                   |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage,<br>15000 EUR (Verkauf) |

|                               |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 180.000 EUR                                                                           |
| Wohnungstyp                   | Etagenwohnung                                                                         |
| Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2015                                                                                  |
| Zustand der<br>Immobilie      | gepflegt                                                                              |
| Bauweise                      | Massiv                                                                                |
| Ausstattung                   | Einbauküche, Balkon                                                                   |

Objektnummer: 25021048 - 90765 Fürth

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                   |
|----------------------------|------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fernwärme  | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Fern       | Endenergieverbrauch         | 91.00 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 06.04.2028 | Energie-Effizienzklasse     | C                 |
| Befeuerung                 | Fernwärme  | Baujahr laut Energieausweis | 1974              |

Objektnummer: 25021048 - 90765 Fürth

## Die Immobilie



Objektnummer: 25021048 - 90765 Fürth

## Die Immobilie



Objektnummer: 25021048 - 90765 Fürth

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

[www.von-poll.com/nuernberg](http://www.von-poll.com/nuernberg)

Objektnummer: 25021048 - 90765 Fürth

## Die Immobilie



### 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**

Shop Nürnberg | Tetzeltgasse 15 | 90403 Nürnberg | [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com) | [www.von-poll.com/nuernberg](http://www.von-poll.com/nuernberg)





**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 kostenfreie Marktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.  
T: 0911 - 748 999 50  
[nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)

Objektnummer: 25021048 - 90765 Fürth

## Die Immobilie



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 25021048 - 90765 Fürth

## Ein erster Eindruck

Über den Dächern der Stadt Fürth erwartet Sie diese gepflegte Etagenwohnung in einem 1974 erbauten Mehrparteienhaus. Die Wohnung wurde im Jahr 2015 umfassend modernisiert und präsentiert sich heute in einem zeitgemäßen, einladenden Zustand.

Mit einer Wohnfläche von ca. 59 m<sup>2</sup> eignet sich die Wohnung ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger, die eine solide Immobilie in guter Lage suchen.

Seit dem 01.04.2023 ist die Wohnung zuverlässig vermietet und erzielt eine jährliche PAUSCHALMIETE von 10.440,-?Euro.

Die Raumaufteilung ist durchdacht: Zwei gut proportionierte Zimmer bieten genügend Platz zum Wohnen, Essen und Schlafen.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Raum für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank. Das gut geschnittene, helle Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung. Von hier aus öffnet sich der Zugang zum Balkon, der mit einem weiten Blick über die Pegnitzauen bis hin zum Turm des Fürther Rathauses begeistert. Der Raum bietet zudem ausreichend Platz für einen stilvollen Wohn- und Essbereich.

Die Küche ist voll ausgestattet und lässt in puncto Funktionalität keine Wünsche offen: Hier finden Sie großzügige Arbeitsflächen, cleveren Stauraum und alle Geräte für den täglichen Gebrauch.

Das Badezimmer ist modern gestaltet und verfügt über eine Dusche sowie einen praktischen Waschmaschinenanschluss.

Beheizt wird die Wohnung mittels umweltfreundlicher Fernwärme – eine effiziente und kostengünstige Lösung, die für angenehme Wärme und hohen Wohnkomfort sorgt.

Der gesamte Wohnkomplex befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und entspricht heutigen Ansprüchen an zeitgemäßes Wohnen. Die Lage überzeugt: Nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt finden sich in unmittelbarer Umgebung zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, charmante Cafés, Restaurants sowie ideale Anbindungen an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr.

Dank der attraktiven Lage, der zeitgemäßen Ausstattung und dem gepflegten Zustand bietet sie beste Voraussetzungen für eine langfristige und wertstabile Vermietung. Die

solide Substanz und die gute Nachfrage am Standort sprechen für eine nachhaltige Investition mit Perspektive.

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme – gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins persönlich zur Verfügung.

Objektnummer: 25021048 - 90765 Fürth

## Alles zum Standort

Die Wohnanlage liegt in einem angenehm ruhigen Wohnviertel im östlichen Teil von Fürth – nur einen kurzen Spaziergang von der lebendigen Innenstadt entfernt. Die Lage vereint städtischen Komfort mit angenehmer Zurückgezogenheit und spricht damit gleichermaßen Eigennutzer wie Kapitalanleger an.

In wenigen Gehminuten erreichen Sie die Fürther Altstadt mit ihrem charmanten Mix aus historischen Fassaden, modernen Cafés, kleinen Boutiquen und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten. Ob Wochenmarkt auf der Fürther Freiheit, entspanntes Bummeln entlang der Schwabacher Straße oder ein Abendessen in einem der zahlreichen Restaurants – hier sind alle Wege kurz.

Auch kulturell hat die Umgebung einiges zu bieten: Theater, Museen und kleine Galerien prägen das Stadtbild und sorgen für ein vielfältiges Freizeitangebot. Wer es grüner mag, findet mit den Pegnitzauen, dem Stadtpark oder dem Rednitzgrund gleich mehrere Naherholungsgebiete in direkter Nähe – ideal für Jogger, Spaziergänger oder einfach zum Durchatmen im Alltag.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Bus- und U-Bahn-Stationen sind bequem erreichbar, und auch der Hauptbahnhof liegt nicht weit entfernt. Mit dem Auto sind Sie in wenigen Minuten auf der Südwesttangente und damit bestens mit Nürnberg, Erlangen und dem gesamten Städtedreieck verbunden.

Kurzum: Die Mikrolage rund um die Wolfringstraße bietet eine perfekte Kombination aus urbanem Lebensstil, ruhigem Wohnen und hoher Lebensqualität – ein Standort mit Zukunft.

Objektnummer: 25021048 - 90765 Fürth

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 6.4.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 91.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Objektnummer: 25021048 - 90765 Fürth

## 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](mailto:nuernberg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)