

Fürth

# VON POLL | Kapitalanlage in Fürth-Ronhof: 2-Zimmer Wohnung inklusive Stellplatz

Objektnummer: 24369008

360°-Rundgang



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

KAUFPREIS: 169.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 45,67 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24369008 - 90765 Fürth

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

Objektnummer: 24369008 - 90765 Fürth

## Auf einen Blick

Objektnummer	24369008
Wohnfläche	ca. 45,67 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	8
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1974
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	169.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 24369008 - 90765 Fürth

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	93.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.01.2029	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24369008 - 90765 Fürth

## Die Immobilie



Objektnummer: 24369008 - 90765 Fürth

## Die Immobilie



Marktpreis	Veränderung
4.150€	+8,8%
513,35€	+10,2%
666,65€	+10,2%

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

Objektnummer: 24369008 - 90765 Fürth

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Jürgen Maringer - Geschäftsstelleninhaber  
Manuel Reidelbach - Immobilienberater

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

Objektnummer: 24369008 - 90765 Fürth

## Grundrisse



6,79 m

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: 24369008 - 90765 Fürth

## Ein erster Eindruck

Vermietete 2-Zimmer-Wohnung in guter Lage! Sie suchen eine schöne 2-Zimmer-Eigentumswohnung zur Kapitalanlage oder zur Eigennutzung? Dann sollten Sie sich diese Immobilie einmal genauer anschauen. Die Wohnung weist keinen Sanierungsstau auf und präsentiert sich in einem guten Erscheinungsbild. Zur Aufteilung: Über einen zentralen Flur erreichen Sie das Wohnzimmer, das Badezimmer und das Schlafzimmer. Mittelpunkt der Wohnung ist das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Zugang zur Küche. Des Weiteren gehört ein Kellerabteil und ein Stellplatz zur Wohnung. Die Bushaltestelle liegt nur 200 m von der Haustüre entfernt und man ist mit dem Bus in 10 Minuten am Rathaus. Das Mehrfamilienhaus besteht aus 86 Wohneinheiten. Das monatliche Hausgeld inkl. Heizkosten und Rücklagen beträgt derzeit 147,00 €. Die Rücklagenbildung ist über das Hausgeld abgedeckt und beläuft sich zur Zeit auf ca. 3.500 € für diese Wohnung. Für eine ausführlichere Immobilienberatung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 24369008 - 90765 Fürth

## Ausstattung und Details

- ° Großzügige und praktische Grundrissgestaltung
- ° Stellplatz inklusive
- ° Kellerabteil
- ° Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- ° Internetgeschwindigkeit: Download bis zu 250 Mbit
- ° Bushaltestelle ca. 200 m vor der Haustüre

Objektnummer: 24369008 - 90765 Fürth

## Alles zum Standort

Die Wohnanlage befindet sich in zentraler Lage in der Fürther Nordstadt. 2 Supermärkte und eine Drogerie sind in 10 Gehminuten erreichbar. Restaurants und Cafés befinden sich lediglich wenige Fahrminuten entfernt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch eine Bushaltestelle direkt vor der Tür (ca. 200 m) gegeben, die Innenstadt ist fußläufig erreichbar. Auch mit dem Auto sind Sie bestens angebunden und über die nahegelegene A73 schnell in alle Richtungen unterwegs. Somit ist die Lage für Pendler ideal.

Objektnummer: 24369008 - 90765 Fürth

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.1.2029. Endenergieverbrauch beträgt 93.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. 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 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: 24369008 - 90765 Fürth

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jürgen Maringer

---

Gustavstraße 35 Fürth  
E-Mail: fuerth@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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