

Fürth – Unterfarrnbach

VON POLL | Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Garten und Garage

????????? ??????????: 24369013



www.von-poll.com

???? ??????: 350.000 EUR • ??????????: ca. 103,48 m² • ??????: 3

???????? ??????????: 24369013 - 90766 Fürth – Unterfarrnbach

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24369013 - 90766 Fürth – Unterfarrnbach

?? ??? ??????

???????? ??????????	24369013	????? ???????	350.000 EUR
?????????????	ca. 103,48 m ²	?????????????	
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	3		
????????????? ??? ?????????????	2		
?????????????	1	????? ??????????????	2021
????? ??????????????	1965	?????????	?????????
?????? ??????????????	1 x ????????	????????????????????	ca. 0 m ² ??????
		????????	?????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24369013 - 90766 Fürth – Unterfarrnbach

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

???????????	?????????? ???????????	???????????????????	BEDARF
?????????????		???????????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	90.50 kWh/m ² a
???????????????	01.03.2032	???????????????	
???????????????????		???????????????	C
????????? ???		???????????????????	
????? ????????????	?????	???????????????	

???????? ??????????: 24369013 - 90766 Fürth – Unterfarnbach

?? ?????????



???????? ?????????: 24369013 - 90766 Fürth – Unterfarnbach

?? ?????????



???????? ?????????: 24369013 - 90766 Fürth – Unterfarrnbach

?? ?????????



VP 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



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

???????? ?????????: 24369013 - 90766 Fürth – Unterfarrnbach

?? ?????????

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

???????? ?????????: 24369013 - 90766 Fürth – Unterfarnbach

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ??????????????.

??????? ???????: 24369013 - 90766 Fürth – Unterfarrnbach

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

Solide vermietete 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Terrasse und Garten, sowie einer Einzelgarage in guter Lage! Sie suchen eine schöne 3-Zimmer-Eigentumswohnung? Zur Selbstnutzung oder Kapitalanlage? Dann sollten Sie sich diese Immobilie einmal genauer anschauen. Das gesamte Haus wurde in 2021 saniert und präsentiert sich in einem guten Zustand, sodass Sie einziehen und sich wohlfühlen können. Das Mietverhältnis mit den aktuellen Mietern besteht seit Oktober 2021. Einziger Punkt: die Bausubstanz entspricht nicht dem neusten Stand, deshalb ist die Fassade nicht wetterfest. Eine Außendämmung oder alternativ eine Innendämmung durch eine Fachfirma kann das Problem lösen. Zur Aufteilung: Über einen zentralen Flur erreichen Sie das Badezimmer, die Küche, das Schlafzimmer und das Wohnzimmer. Über das Wohnzimmer gelangen Sie in das dritte Zimmer (Büro oder Kinderzimmer). Mittelpunkt der Wohnung ist das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Zugang über den Balkon zur Terrasse/Garten. Die Einbauküche ist im Kaufpreis inkludiert. Des Weiteren gehört ein Kellerraum zur Wohnung, dieser ist über das Treppenhaus zu erreichen. Die Einzelgarage befindet sich im Hof direkt am Haus, diese ist im Preis inbegriffen. Die Eigentümergemeinschaft besteht aus 7 Wohneinheiten. Das monatliche Hausgeld exklusive Heizkosten und inklusive Rücklagen beträgt derzeit ca. 290,- €. Die Rücklagenbildung ist über das Hausgeld abgedeckt und die Rücklagen belaufen sich zur Zeit auf ca. 6.000 € für diese Wohnung. Den Eigentümerversammlungsprotokollen nach, sind keine größeren Maßnahmen beschlossen oder geplant. Für eine ausführlichere Immobilienberatung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

???????? ??????????: 24369013 - 90766 Fürth – Unterfarrnbach

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

- ° Großzügige und praktische Grundrissgestaltung
- ° 2 potenzielle Schlafzimmer
- ° Einbauküche inklusive
- ° Balkon, Garten mit Terrassen
- ° Einzelgarage inklusive
- ° Kellerraum
- ° Kunststofffenster mit Doppelverglasung

??????? ???????: 24369013 - 90766 Fürth – Unterfarrnbach

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

Die Wohnung liegt im Stadtteil Unterfarrnbach. Dies ist eine ruhige und grüne Wohngegend. Das beliebte Naherholungsgebiet entlang der Pegnitz ist nur ca. 2,5 Kilometer entfernt und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Radtouren ein. Die Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern. In der Umgebung von befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, welche mit dem Auto oder zu Fuß gut erreichbar sind. Eine Bushaltestelle ist ca. 10 Gehminuten entfernt, die U-Bahn-Station ca. 1,5 km. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls gut erreichbar. Für Pendler ist die Lage ebenfalls ideal, da die A73 in wenigen Fahrminuten erreichbar ist.

??????? ?????????: 24369013 - 90766 Fürth – Unterfarrnbach

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.3.2032. Endenergiebedarf beträgt 90.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. 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.

???????? ??????????: 24369013 - 90766 Fürth – Unterfarrnbach

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

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

Jürgen Maringer

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com