Fürth – Südstadt

Investieren in Geschichte: Altbau mit Charme und Zukunftsperspektive

Objektnummer: 25021008

KAUFPREIS: 199.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 87 m² • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 25021008 - 90763 Fürth – Südstadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25021008 - 90763 Fürth – Südstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	25021008
Wohnfläche	ca. 87 m²
Etage	4
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1909

Kaufpreis	199.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 25021008 - 90763 Fürth – Südstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	KEIN
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 25021008 - 90763 Fürth – Südstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25021008 - 90763 Fürth – Südstadt

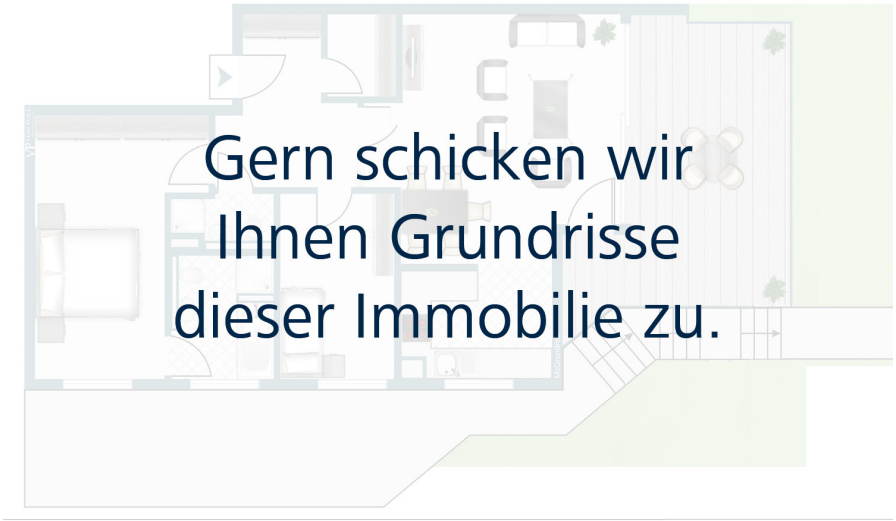
Die Immobilie

Objektnummer: 25021008 - 90763 Fürth – Südstadt

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



www.von-poll.com/nuernberg

Objektnummer: 25021008 - 90763 Fürth – Südstadt

Die Immobilie

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

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

Objektnummer: 25021008 - 90763 Fürth – Südstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25021008 - 90763 Fürth – Südstadt

Ein erster Eindruck

Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine freundliche, helle Wohnatmosphäre. Mit einer Wohnfläche von ca. 85 m² bietet sie viel Platz und eignet sich ideal für alle, die eine Kombination aus Funktionalität und klassischem Altbauflair schätzen. Die Wohnung befindet sich im vierten Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses und ist derzeitig vermietet. Die drei gut aufgeteilten Räume bieten zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Das großzügige Schlafzimmer schafft eine gemütliche Atmosphäre, während das weitläufige Wohnzimmer viel Freiraum für persönliche Gestaltungsmöglichkeiten lässt. Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Arbeits- oder Gästezimmer. Der charmante Altbaucharakter zeigt sich unter anderem in dekorativen Stuckelementen an den Decken. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet. Zusätzlich bietet ein separates Gäste-WC zusätzlichen Komfort. Die Küche verfügt über ausreichend Platz für eine moderne Einbauküche. Dank der intelligenten Raumaufteilung lässt sich die Fläche optimal nutzen. Die großen Fenster sorgen für eine freundliche und helle Atmosphäre in allen Wohnräumen. Durch die Lage im vierten Obergeschoss profitiert die Wohnung von einem hervorragenden Tageslichteinfall, der für ein luftiges Wohngefühl sorgt. Der klassische Altbaustil bietet eine solide Basis für individuelle Modernisierungsmaßnahmen. Mit einer gezielten Renovierung lässt sich das volle Potenzial der Wohnung ausschöpfen und langfristig eine attraktive Rendite erzielen. Diese Immobilie ist eine attraktive Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger, da sie langfristig vermietet ist und erhebliches Potenzial für Wertsteigerung durch Renovierung bietet. Aufgrund des Denkmalschutzes können Investoren zudem von steuerlichen Vorteilen profitieren, da Modernisierungsmaßnahmen gemäß der AfA-Tabelle für Baudenkmäler abgeschrieben werden können. Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die Möglichkeit, den über der Wohnung befindlichen Dachboden mit einer entsprechenden Baugenehmigung auszubauen. Dadurch ließe sich die Wohnfläche erheblich erweitern und eine großzügige Maisonettewohnung schaffen. Diese Option eröffnet zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten und steigert das Potenzial der Immobilie erheblich. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung bei einer Besichtigung. Wir freuen uns, Ihnen weitere Details zu präsentieren!

Objektnummer: 25021008 - 90763 Fürth – Südstadt

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer zentralen und gut angebundenen Lage in Fürth, die eine ausgezeichnete Erreichbarkeit sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto bietet. In unmittelbarer Nähe finden sich mehrere Bushaltestellen, die von verschiedenen Linien bedient werden, darunter die Buslinien 173, 174 und 177. Diese verbinden die Wohnung mit wichtigen Punkten der Stadt, wie dem Fürther Hauptbahnhof und der Innenstadt, und ermöglichen eine schnelle Mobilität innerhalb Fürths und zu benachbarten Stadtteilen. Für Autofahrer bietet die Lage ebenfalls Vorteile. Die Anschlussstelle Fürth-Nord zur Autobahn A73 ist nur wenige Minuten entfernt und sorgt für eine direkte Verbindung nach Nürnberg und zu anderen überregionalen Zielen. Diese hervorragende Verkehrsanbindung macht die Wohnung besonders attraktiv für Pendler. Zusätzlich profitieren die Bewohner von der Nähe zu verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten, die bequem zu Fuß oder mit dem Auto erreicht werden können. Diese Kombination aus ruhiger Lage und guter Anbindung sowohl im öffentlichen Nahverkehr als auch an das Straßennetz macht die Wohnung zu einer hervorragenden Wahl für Familien, Berufspendler und Kapitalanleger.

Objektnummer: 25021008 - 90763 Fürth – Südstadt

Weitere Informationen

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: 25021008 - 90763 Fürth – Südstadt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tizian Grimm

Tetzelgasse 15 Nürnberg
E-Mail: nuernberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com