Fürth – Poppenreuth

# Kompakt und gemütlich: Ihr Investment auf kleinstem Raum

***Objektnummer: 25021013***

**KAUFPREIS:** 100.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 37 $m^2$ • **ZIMMER:** 1

**Objektnummer: 25021013 - 90765 Fürth – Poppenreuth**


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

**Objektnummer: 25021013 - 90765 Fürth – Poppenreuth**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25021013 |
| Wohnfläche | ca. 37 m² |
| Etage | 2 |
| Zimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1995 |
| Stellplatz | 1 x Duplex, 10000 EUR (Verkauf) |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 100.000 EUR |
| Wohnung | Etagenwohnung |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Einbauküche, Balkon |

**Objektnummer: 25021013 - 90765 Fürth – Poppenreuth**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | VERBRAUCH |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergie-verbrauch | 207.30 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 10.01.2029 | Energie-Effizienzklasse | G |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 1995 |

**Objektnummer: 25021013 - 90765 Fürth – Poppenreuth**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25021013 - 90765 Fürth – Poppenreuth**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25021013 - 90765 Fürth – Poppenreuth**

# Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/nuernberg

**Objektnummer: 25021013 - 90765 Fürth – Poppenreuth**

# 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: 25021013 - 90765 Fürth – Poppenreuth**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25021013 - 90765 Fürth – Poppenreuth**

# Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine gepflegte Etagenwohnung aus dem Jahr 1995 mit optimaler Raumaufteilung und einer Wohnfläche von ca. 37 m². Die Wohnung eignet sich für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten. Aufgrund der durchdachten Gestaltung eignet sich die Wohnung insbesondere für Kapitalanleger. Derzeit ist das Apartment und der Stellplatz für 4.608 € p.a. vermietet. Der Wohn- und Schlafbereich ist das zentrale Element der Wohnung. Aufgrund der guten Raumverhältnisse lässt er sich problemlos unterteilen, zum Beispiel um einen separaten Schlafbereich zu schaffen. Die Anordnung der Fenster sorgt für eine helle und freundliche Atmosphäre. Das Badezimmer ist funktional ausgestattet und bietet alles, was für den täglichen Bedarf notwendig ist. Die durchdachte Anordnung der sanitären Anlagen ermöglicht eine effiziente Nutzung des Raumes. Die Wohnung überzeugt zudem durch ihre hervorragende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Geschäfte des täglichen Bedarfs, gastronomische Einrichtungen und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar, was den Standort zusätzlich attraktiv macht. Wir laden Sie herzlich zu einer Besichtigung ein, um die Vorzüge dieser Immobilie zu besichtigen.

**Objektnummer: 25021013 - 90765 Fürth – Poppenreuth**

# Alles zum Standort

Poppenreuth ist ein idyllischer Stadtteil von Fürth, der besonders durch seine ruhige und grüne Mikrolage überzeugt. Umgeben von weitläufigen Feldern und Wäldern, bietet er ein ländliches Flair, während die Anbindung an die Fürther Innenstadt und das nahegelegene Nürnberg schnell und bequem ist. Die Straßen sind von Wohnhäusern und gepflegten Gärten gesäumt, was zu einer angenehmen und familiären Atmosphäre beiträgt. In unmittelbarer Nähe finden sich diverse Freizeitmöglichkeiten, darunter Wander- und Radwege, die sich ideal für Naturfreunde und Sportbegeisterte eignen. Die gute Erreichbarkeit von Supermärkten, Schulen und Kindergärten macht den Stadtteil besonders für Familien attraktiv. Gleichzeitig sorgt die Nähe zur Autobahn A73 und den öffentlichen Verkehrsmitteln für eine ausgezeichnete Anbindung an das Umland und größere Städte. Die Kombination aus ländlicher Ruhe und städtischer Nähe macht Poppenreuth zu einem begehrten Wohnort.

**Objektnummer: 25021013 - 90765 Fürth – Poppenreuth**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.1.2029. Endenergieverbrauch beträgt 207.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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: 25021013 - 90765 Fürth – Poppenreuth**

# 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