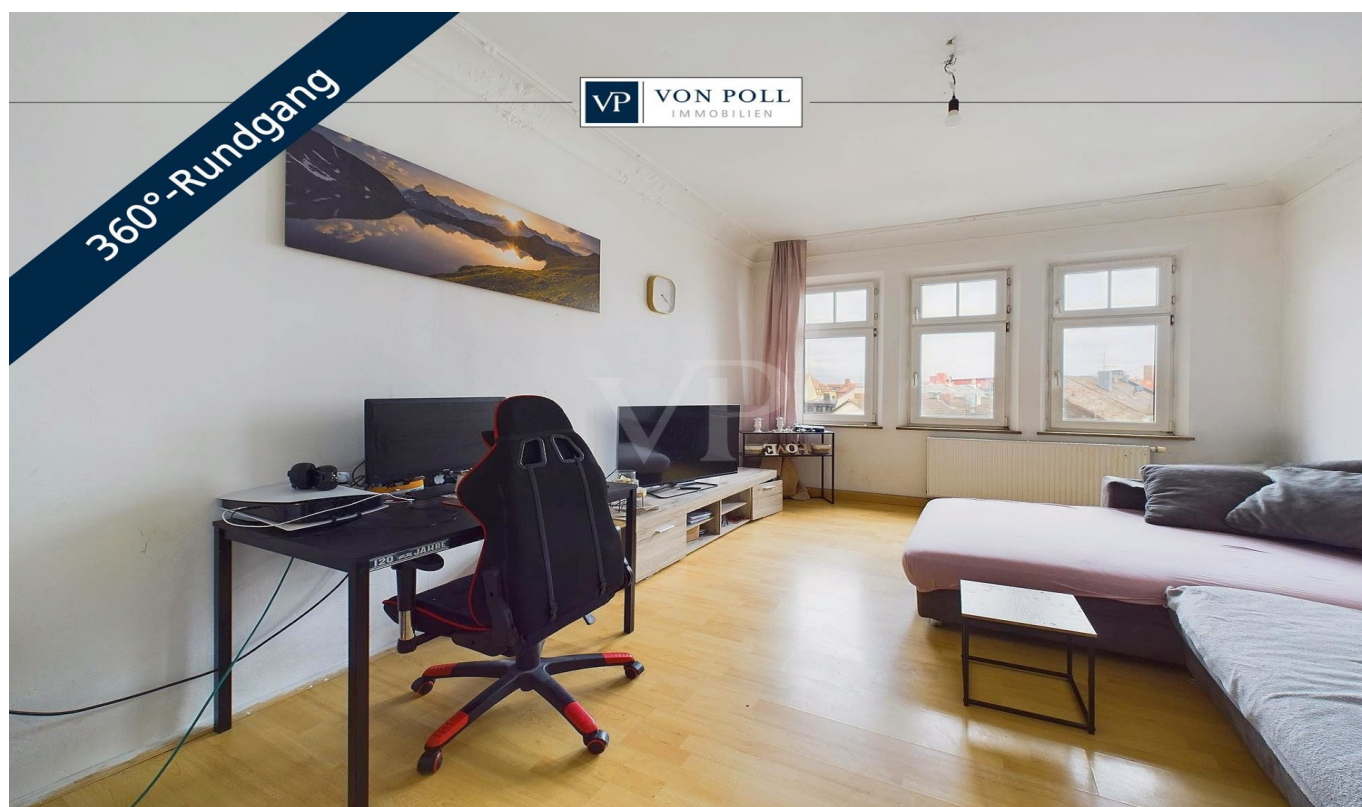


Fürth – Südstadt

# Investieren in Geschichte: Altbau mit Charme und Zukunftsperspektive

Número da propriedade: 25021008



PREÇO DE COMPRA: 199.000 EUR • ÁREA: ca. 87 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 25021008 - 90763 Fürth – Südstadt

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25021008 - 90763 Fürth – Südstadt

## Numa vista geral

Número da propriedade	25021008	Preço de compra	199.000 EUR
Área	ca. 87 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Piso	4	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Quartos	1	Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida
Casas de banho	1		
Ano de construção	1909		

Número da propriedade: 25021008 - 90763 Fürth – Südstadt

## Dados energéticos

Sistemas de  
aquecimento

Aquecimento

Sistema de  
aquecimento de um  
piso

Gás

Certificado  
Energético

Legally not required

Número da propriedade: 25021008 - 90763 Fürth – Südstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25021008 - 90763 Fürth – Südstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25021008 - 90763 Fürth – Südstadt

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

Número da propriedade: 25021008 - 90763 Fürth – Südstadt

## O imóvel



### 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)

**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**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)



Número da propriedade: 25021008 - 90763 Fürth – Südstadt

## O imóvel



**VP** VON POLL  
FINANCE

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

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

Finanzierung  
berechnen



Número da propriedade: 25021008 - 90763 Fürth – Südstadt

## Uma primeira impressão

Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine freundliche, helle Wohnatmosphäre. Mit einer Wohnfläche von ca. 85 m<sup>2</sup> 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 derzeit 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 Altbau stil 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!

Número da propriedade: 25021008 - 90763 Fürth – Südstadt

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25021008 - 90763 Fürth – Südstadt

## Outras informações

**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.

Número da propriedade: 25021008 - 90763 Fürth – Südstadt

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Tizian Grimm

---

Tetzelgasse 15 Nuremberga  
E-Mail: [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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