Fürth – Stadeln

VON POLL | Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Stellplatz in Fürth-Stadeln

Objektnummer: 24369010

KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 79 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24369010 - 90765 Fürth – Stadeln

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

Objektnummer: 24369010 - 90765 Fürth – Stadeln

Auf einen Blick

Objektnummer	24369010
Wohnfläche	ca. 79 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1973
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	295.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24369010 - 90765 Fürth – Stadeln

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	OEL
Energieausweis gültig bis	12.11.2028
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	89.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C

Objektnummer: 24369010 - 90765 Fürth – Stadeln

Die Immobilie

Objektnummer: 24369010 - 90765 Fürth – Stadeln

Die Immobilie

Objektnummer: 24369010 - 90765 Fürth – Stadeln

Die Immobilie

Objektnummer: 24369010 - 90765 Fürth – Stadeln

Die Immobilie

Objektnummer: 24369010 - 90765 Fürth – Stadeln

Die Immobilie

Objektnummer: 24369010 - 90765 Fürth – Stadeln

Die Immobilie

Objektnummer: 24369010 - 90765 Fürth – Stadeln

Grundrisse

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: 24369010 - 90765 Fürth – Stadeln

Ein erster Eindruck

Kurzfristig bezugsfreie 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Stellplatz in guter Lage! Sie suchen eine schöne 3-Zimmer-Eigentumswohnung? Zur Selbstnutzung oder Kapitalanlage? Dann sollten Sie sich diese Immobilie einmal genauer anschauen. Die Wohnung weist keinen Sanierungsstau auf und präsentiert sich in einem guten Zustand, sodass Sie oder Ihre Mieter sofort einziehen und sich wohlfühlen können. Zur Aufteilung: Über einen zentralen Flur erreichen Sie das (Kinder-)Zimmer, das WC (getrennt), das Bad, das Schlafzimmer, die Küche und das Wohnzimmer. Mittelpunkt der Wohnung ist das lichtdurchflutete Wohnzimmer. Die Einbauküche ist im Kaufpreis inkludiert. Des Weiteren gehört ein großer Kellerraum zur Wohnung, dieser ist über das Treppenhaus zu erreichen. Der Stellplatz vor dem Haus ist im Preis inbegriffen. Die Eigentümergemeinschaft besteht aus 6 Wohneinheiten. Das monatliche Hausgeld inklusive Heizkosten und Rücklagen beträgt derzeit ca. 303,- €. Die Rücklagenbildung ist über das Hausgeld abgedeckt und die Rücklagen (Stand 31.12.2022) belaufen sich zur Zeit auf ca. 5.000 € für diese Wohnung. Den Eigentümerversammlungsprotokollen nach, sind keine größeren Maßnahmen beschlossen. Die Dach- und Kellerdämmung sind in den nächsten Jahren geplant. Für eine ausführlichere Immobilienberatung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 24369010 - 90765 Fürth – Stadeln

Ausstattung und Details

° Großzügige und praktische Grundrissgestaltung
° 2 potenzielle Schlafzimmer
° Einbauküche inklusive
° Stellplatz inklusive
° großer Kellerraum
° Kunststofffenster mit Doppelverglasung
° Internet: bis zu 250 MBit/s Download und bis zu 40 MBit/s im Upload verfügbar (Quelle: Webseite Telekom)

Objektnummer: 24369010 - 90765 Fürth – Stadeln

Alles zum Standort

Fürth-Stadeln bietet eine attraktive Wohnlage mit einer gelungenen Kombination aus Ruhe und guter Anbindung an die umliegenden Einrichtungen. Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, die dennoch eine gute Infrastruktur bietet. In unmittelbarer Nähe finden Sie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und weitere Geschäfte. Auch Restaurants, Cafés und Dienstleister sind gut erreichbar. Die Verkehrsanbindungen sind optimal: Die nächste Bushaltestelle liegt nur wenige Gehminuten entfernt und bietet direkte Verbindungen in die Innenstadt von Fürth sowie nach Nürnberg. Die Autobahn A73 ist ebenfalls schnell erreichbar, was Pendlern und Autofahrern eine gute Anbindung an die Region ermöglicht. Für Freizeitaktivitäten und Erholung bietet die Umgebung grüne Naherholungsgebiete, wie Parks und Spielplätze, die zu Spaziergängen oder Sportaktivitäten einladen. Fürth-Stadeln ist somit ein idealer Wohnort für alle, die eine ruhige Wohnlage mit guter Infrastruktur und optimalen Verkehrsanbindungen schätzen.

Objektnummer: 24369010 - 90765 Fürth – Stadeln

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.11.2028. Endenergieverbrauch beträgt 89.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. 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: 24369010 - 90765 Fürth – Stadeln

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