

Stein - Unterweihersbuch

# VON POLL | Reihenmittelhaus mit Potenzial - Gestalten Sie Ihr neues Zuhause!

Objektnummer: 26369009



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

**KAUFPREIS: 390.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 117,33 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 186 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26369009 - 90547 Stein - Unterweiherbuch**

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

Objektnummer: 26369009 - 90547 Stein - Unterweihersbuch

## Auf einen Blick

Objektnummer	26369009	Kaufpreis	390.000 EUR
Wohnfläche	ca. 117,33 m <sup>2</sup>	Haus	Reihenmittel
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5		
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	1		
Baujahr	1965	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Garage	Nutzfläche	ca. 46 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26369009 - 90547 Stein - Unterweiherbuch

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieausweis	BEDARF
Energieausweis gültig bis	04.03.2036	Endenergiebedarf	206.81 kWh/m <sup>2</sup> a
Befeuerung	Öl	Energie-Effizienzklasse	G
		Baujahr laut Energieausweis	1965

Objektnummer: 26369009 - 90547 Stein - Unterweihersbuch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369009 - 90547 Stein - Unterweihersbuch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369009 - 90547 Stein - Unterweihersbuch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369009 - 90547 Stein - Unterweihersbuch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369009 - 90547 Stein - Unterweihersbuch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369009 - 90547 Stein - Unterweihersbuch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369009 - 90547 Stein - Unterweihersbuch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369009 - 90547 Stein - Unterweihersbuch

## Die Immobilie



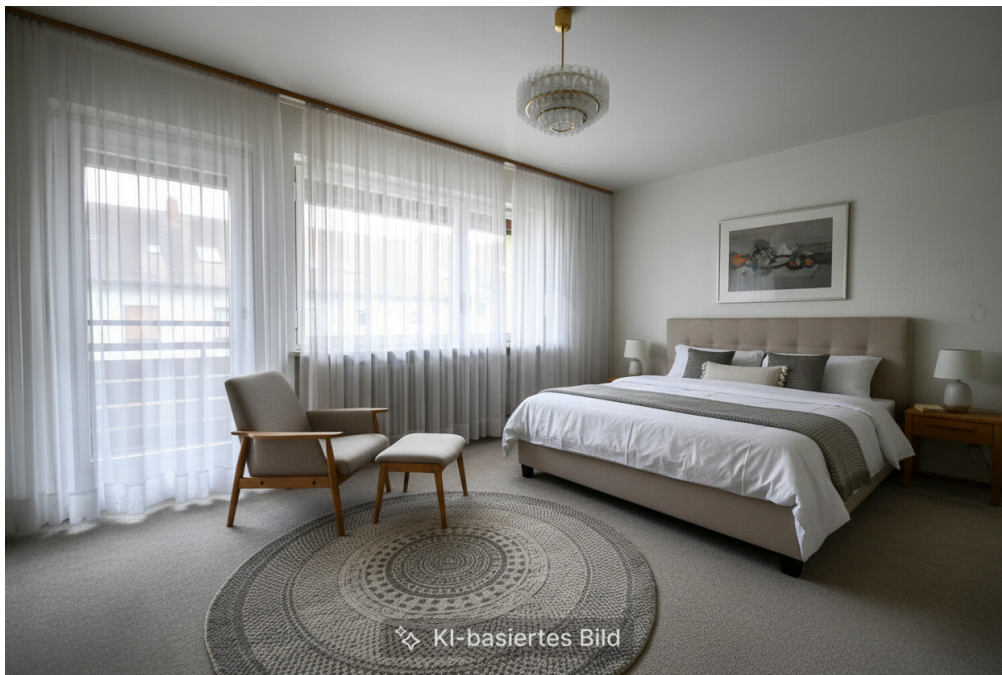
Objektnummer: 26369009 - 90547 Stein - Unterweihersbuch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369009 - 90547 Stein - Unterweiherbuch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369009 - 90547 Stein - Unterweihersbuch

## Die Immobilie



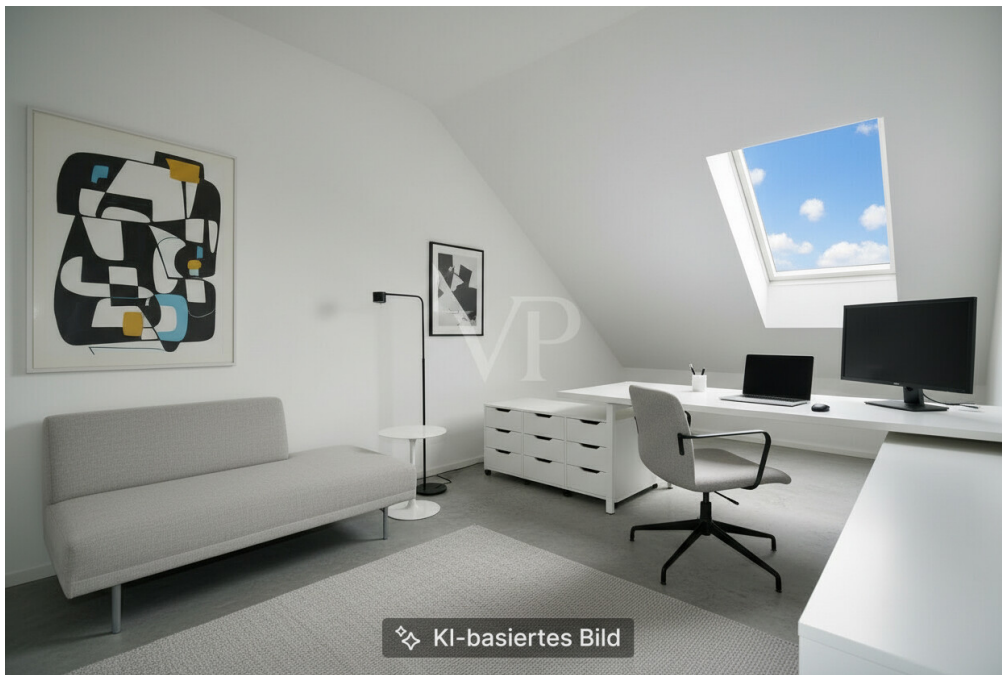
Objektnummer: 26369009 - 90547 Stein - Unterweihersbuch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369009 - 90547 Stein - Unterweihersbuch

## Die Immobilie





Objektnummer: 26369009 - 90547 Stein - Unterweihersbuch

## Die Immobilie



❖ KI-basiertes Bild

Objektnummer: 26369009 - 90547 Stein - Unterweihersbuch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369009 - 90547 Stein - Unterweihersbuch

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Jürgen Maringer  
Geschäftsstelleninhaber

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

Objektnummer: 26369009 - 90547 Stein - Unterweihersbuch

## Die Immobilie

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

**VP VON POLL IMMOBILIEN**

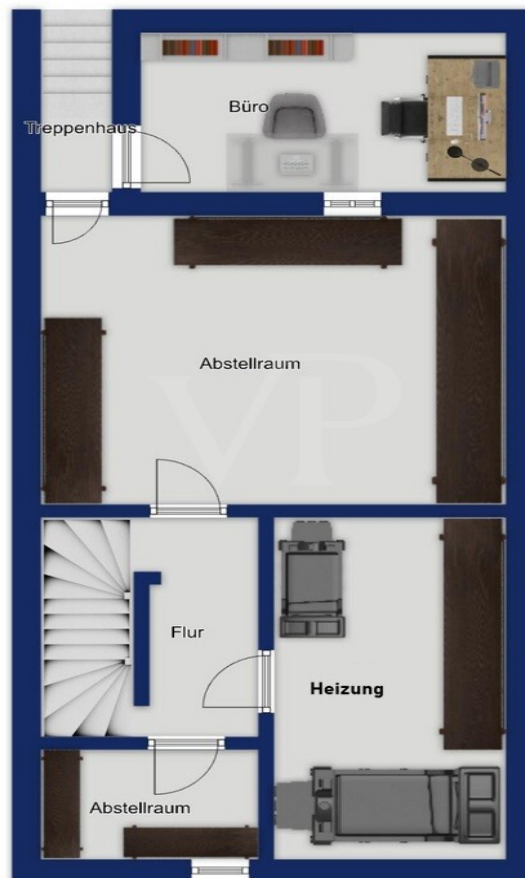
**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 26369009 - 90547 Stein - Unterweihersbuch

## 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: 26369009 - 90547 Stein - Unterweiherbuch**

## Ein erster Eindruck

Hier geht es zur 360° Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/n4MG>

Dieses Reihemittelhaus aus dem Baujahr 1965 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 117,33 m<sup>2</sup> auf einem etwa 186 m<sup>2</sup> großen Grundstück eine interessante Grundlage für Käufer, die ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten.

Das Haus verfügt über insgesamt 5 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer, und bietet damit ausreichend Platz für Familien, Paare oder auch für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Die Raumaufteilung entspricht der typischen Bauweise der 1960er Jahre mit funktionalen und großzügigen Grundrissen.

Der aktuelle Zustand der Immobilie ist als sanierungsbedürftig zu bezeichnen und eröffnet damit die Möglichkeit, das Haus nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und zu gestalten.

Bereits erfolgte Maßnahmen schaffen dabei eine solide Grundlage:

Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2017 erneuert. Zudem wurde die Elektrik modernisiert und mit einem FI-Schutzschalter ausgestattet. Gasleitungen liegen bereits bis zum Haus an und ermöglichen bei Bedarf eine zukünftige Umstellung der Energieversorgung.

Ein besonderes Merkmal ist ein zusätzliches Zimmer mit ca. 9 m<sup>2</sup> Nutzfläche, das über den Kellerabgang von außen zugänglich ist und sich beispielsweise als Hobbyraum, Werkstatt oder Lagerfläche nutzen lässt.

Der Außenbereich bietet Platz für eine kleine Gartenfläche oder eine Terrasse und kann nach eigenen Vorstellungen gestaltet werden.

Laut Telekom-Homepage soll der Glasfaserausbau in diesem Bereich bis zum 17.07.2026 abgeschlossen sein, was zukünftig eine moderne und schnelle Internetanbindung ermöglicht.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine attraktive Gelegenheit für Käufer, die ein Haus mit Entwicklungspotenzial in einem gewachsenen Wohnumfeld suchen und bereit sind, ihre eigenen Vorstellungen umzusetzen.

Gerne stellen wir Ihnen das Objekt im Rahmen einer persönlichen Besichtigung näher vor und zeigen Ihnen die Möglichkeiten, die dieses Haus bietet.

**Objektnummer: 26369009 - 90547 Stein - Unterweihersbuch**

## Alles zum Standort

Stein bei Nürnberg zählt zu den beliebtesten Wohnlagen im unmittelbaren Ballungsraum der Metropolregion Nürnberg. Die Stadt verbindet eine ruhige, familienfreundliche Wohnatmosphäre mit einer sehr guten Infrastruktur und einer schnellen Anbindung an die Nürnberger Innenstadt.

Im Ort selbst finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte verschiedener Fachrichtungen. Darüber hinaus bietet Stein eine gute Auswahl an Restaurants, Cafés und kleineren Geschäften. Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen sind ebenfalls vor Ort vorhanden und unterstreichen die hohe Wohnqualität.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Über nahegelegene Busverbindungen sowie die gute Anbindung an das Nürnberger Verkehrsnetz gelangt man in kurzer Zeit in die Nürnberger Innenstadt sowie zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten. Auch die Südwesttangente und weitere Hauptverkehrsachsen sind schnell erreichbar und sorgen für eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz.

Ein besonderes Highlight der Umgebung ist die Nähe zum beliebten Naherholungsgebiet rund um den Rednitzgrund. Spazier- und Radwege, Grünflächen sowie verschiedene Sport- und Freizeitangebote bieten zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung im Freien.

Insgesamt bietet Stein bei Nürnberg eine attraktive Kombination aus naturnahem Wohnen, gewachsener Infrastruktur und der unmittelbaren Nähe zur Großstadt Nürnberg. Diese Mischung macht den Standort sowohl für Familien als auch für Berufspendler besonders interessant.

**Objektnummer: 26369009 - 90547 Stein - Unterweiherbuch**

## 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 vorbehaltenlich 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: 26369009 - 90547 Stein - Unterweihersbuch**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

---

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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