

Fürth – Stadeln

Neubau-Erstbezug mit EBK – Terrasse inklusive

Objektnummer: 26125020



www.von-poll.com

MIETPREIS: 1.650 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 127 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26125020 - 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: 26125020 - 90765 Fürth – Stadeln

Auf einen Blick

Objektnummer	26125020
Wohnfläche	ca. 127 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2022
Stellplatz	2 x Parkhaus, 40 EUR (Miete)

Mietpreis	1.650 EUR
Nebenkosten	300 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Zustand der Immobilie	Erstbezug
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26125020 - 90765 Fürth – Stadeln

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	KWK fossil	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	11.10.2032	Endenergiebedarf	71.00 kWh/m²a
Befuerung	Gas	Energie-Effizienzklasse	B
		Baujahr laut Energieausweis	2022

Objektnummer: 26125020 - 90765 Fürth – Stadeln

Die Immobilie



Objektnummer: 26125020 - 90765 Fürth – Stadeln

Die Immobilie



Objektnummer: 26125020 - 90765 Fürth – Stadeln

Die Immobilie



Objektnummer: 26125020 - 90765 Fürth – Stadeln

Die Immobilie



Objektnummer: 26125020 - 90765 Fürth – Stadeln

Die Immobilie



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Objektnummer: 26125020 - 90765 Fürth – Stadeln

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.: 09131 - 82 89 00 0

Selbstständiger Shop Erlangen | Werner-von-Siemens-Straße 1d | 91052 Erlangen
erlangen@von-poll.com | www.von-poll.com/erlangen



VON POLL IMMOBILIEN

Immobilien- bewertung – *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.von-poll.com

Objektnummer: 26125020 - 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: 26125020 - 90765 Fürth – Stadeln

Ein erster Eindruck

!!!! OHNE MIETERSELBSTAUSKUNFT FINDET KEINE BESICHTIGUNG STATT !!!!

Familienglück im Erstbezug – Wohnen mit Platz zum Wachsen

Diese hochwertige 4-Zimmer-Neubauwohnung im Erdgeschoss mit ca. 127 m² Wohnfläche steht zur Vermietung und bietet den idealen Rahmen für ein entspanntes, modernes Familienleben. Ruhig gelegen und dennoch zentral, verbindet sie Geborgenheit mit Alltagstauglichkeit.

Aktuell verfügt die Wohnung über drei großzügige Zimmer. Der Eigentümer kann kurzfristig eine Ständerwand einziehen, sodass ein viertes Zimmer entsteht – perfekt als zusätzliches Kinderzimmer, Spielzimmer oder Homeoffice. Ein Zuhause, das sich flexibel an die Bedürfnisse Ihrer Familie anpasst.

Der helle Eingangsbereich führt in einen ca. 10 Meter langen Flur mit viel Platz für Garderobe, Stauraum und das echte Leben mit Kindern. Von hier aus sind alle Räume bequem erreichbar, ergänzt durch ein praktisches Gäste-WC. Im Schlafzimmer sind bereits Vorbereitungen für einen begehbaren Kleiderschrank getroffen.

Das Herzstück der Wohnung ist der lichtdurchflutete Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Hochwertiger Parkettboden, bodentiefe Fenster mit 3-fach-Verglasung sowie eine moderne Lüftungsanlage schaffen eine warme und angenehme Wohnatmosphäre. Die separate Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten ist bereits enthalten und lädt zu gemeinsamen Kochmomenten ein.

Ein echtes Highlight für Familien: Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf die gemütliche Terrasse. Der nahegelegene Spielplatz befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Terrasse, sodass Kinder sicher spielen können – stets im Blick der Eltern. Elektrische Jalousien sorgen dabei für zusätzlichen Komfort und Privatsphäre.

Das moderne Badezimmer überzeugt mit Badewanne, separater Dusche und hochwertigen Sanitäranlagen. Ein zusätzliches Gäste-WC rundet das stimmige Wohnkonzept ab. Ein innovatives Blockheizkraftwerk sorgt für eine umweltfreundliche Energieversorgung und dauerhaft niedrige Nebenkosten.

Ein Zuhause, in dem Kinder lachen, Eltern durchatmen und Familien ankommen.

Zu der Wohnung gehören ein separates Kellerabteil und ein Abstellraum direkt in der Wohnung. Ein gemeinschaftlicher Waschkeller sorgt für zusätzlichen Komfort. Zwei fest zugeordnete Parkhaus-Stellplätze garantieren Bequemlichkeit und Sicherheit für Ihr Fahrzeug.

Dank Aufzug ist die Wohnung bequem und barrierearm erreichbar – ein echtes Plus für Familien.

Dieses Wohnhaus liegt ruhig und dennoch verkehrsgünstig nahe der Bahn. Dank dichter Verglasung mit Doppelfenster und Dreifachverglasung profitieren Sie von einem angenehmen Innenraumklima. Die Häuserdämmung sorgt zusätzlich für wohltuende Ruhe innerhalb der Wohnungen.

Hinweis zur Schalldämmung: Die zwischen benachbarten Wohneinheiten liegenden Bauteile (Wand-, Decken- und Treppenhauskonstruktionen) erfüllen die Schallschutzstufe 2 der VDI-Richtlinie 4100 (Fassung 2007-08) in Verbindung mit den Empfehlungen für erhöhten Schallschutz des Beiblattes 2 der DIN 4109 (87/89). Dadurch werden Geräusche in der Wohnung grundsätzlich reduziert. Die höhere Stufe III der VDI 4100 wird nicht erreicht und ist vertraglich nicht zugesichert. Entsprechende Geräuschwahrnehmungen innerhalb der Wohnung können dennoch auftreten.

Dieses Exposé hebt die positiven Aspekte der Bauweise hervor: gute Dämmung, schallgedämpfte Fenster und eine Schallschutzwand sorgen für eine ruhige Wohnatmosphäre – ideal für entspanntes Wohnen, auch in Nähe der Bahn.

Objektnummer: 26125020 - 90765 Fürth – Stadeln

Ausstattung und Details

- 3 Zimmer Wohnung mit Möglichkeit auf 4 Zimmer umzubauen
- Bad mit Wanne und Dusche
- Einbauküche mit Markengeräten
- Parkett
- Fußbodenheizung
- 2 Parkhaus Stellplätze
- Lüftungsanlage
- Kellerabteil
- Doppelfenster mit 3 Fachverglasung
- elektrische Jalousien
- Blockheizkraftwerk für niedrige NK

Objektnummer: 26125020 - 90765 Fürth – Stadeln

Alles zum Standort

Die beliebte Wohnlage im nördlichen Fürther Stadtteil Stadeln. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, modernen Neubauten und gewachsenen Strukturen. Die Lage verbindet ein angenehmes, familiäres Wohnumfeld mit einer sehr guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte Fürth, Nürnberg und Erlangen. Naturnahe Erholungsflächen, Spazier- und Radwege im Regnitzgrund bieten einen hohen Freizeitwert direkt vor der Haustür. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen sowie ärztliche Versorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl mit dem öffentlichen Nahverkehr als auch mit dem Auto hervorragend:

Bushaltestellen sind in wenigen Gehminuten erreichbar und bieten direkte Verbindungen in die Fürther Innenstadt sowie zum S-Bahnhof Stadeln, von dem aus eine schnelle Anbindung nach Nürnberg und Erlangen besteht.

Die Autobahn A73 ist nur wenige Fahrminuten entfernt und ermöglicht eine zügige Verbindung in das gesamte Städtedreieck Nürnberg–Fürth–Erlangen.

Auch das Radwegenetz ist gut ausgebaut und bindet Stadeln optimal an die umliegenden Ortsteile und die Innenstadt an.

Dieses Wohnhaus liegt ruhig und dennoch verkehrsgünstig nahe der Bahn. Dank dichter Verglasung mit Doppelfenster und Dreifachverglasung sowie einer integrierten Schallschutzwand profitieren Sie von einem angenehmen Innenraumklima. Die Häuserdämmung sorgt zusätzlich für wohltuende Ruhe innerhalb der Wohnungen.

Hinweis zur Schalldämmung: Die zwischen benachbarten Wohneinheiten liegenden Bauteile (Wand-, Decken- und Treppenhauskonstruktionen) erfüllen die Schallschutzstufe 2 der VDI-Richtlinie 4100 (Fassung 2007-08) in Verbindung mit den Empfehlungen für erhöhten Schallschutz des Beiblattes 2 der DIN 4109 (87/89). Dadurch werden Geräusche in der Wohnung grundsätzlich reduziert. Die höhere Stufe III der VDI 4100 wird nicht erreicht und ist vertraglich nicht zugesichert. Entsprechende Geräuschwahrnehmungen innerhalb der Wohnung können dennoch auftreten.

Dieses Exposé hebt die positiven Aspekte der Bauweise hervor: gute Dämmung,

schallgedämpfte Fenster und eine Schallschutzwand sorgen für eine ruhige Wohnatmosphäre – ideal für entspanntes Wohnen, auch in Nähe der Bahn.

Objektnummer: 26125020 - 90765 Fürth – Stadeln

Sonstige Angaben

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: 26125020 - 90765 Fürth – Stadeln

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Gebhardt

Werner-von-Siemens-Straße 1d, 91052 Erlangen

Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0

E-Mail: erlangen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com