

Stein - Deutenbach bei Nürnberg

VON POLL|Weitläufige Dachwohnung mit Loggia und Weitblick ins Grüne (Erbbau)

Objektnummer: 26369047



KAUFPREIS: 110.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 83,49 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26369047 - 90547 Stein - Deutenbach bei Nürnberg

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

Objektnummer: 26369047 - 90547 Stein - Deutenbach bei Nürnberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26369047
Wohnfläche	ca. 83,49 m ²
Etage	7
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1964

Kaufpreis	110.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26369047 - 90547 Stein - Deutenbach bei Nürnberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	126.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	13.04.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1967

Objektnummer: 26369047 - 90547 Stein - Deutenbach bei Nürnberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26369047 - 90547 Stein - Deutenbach bei Nürnberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26369047 - 90547 Stein - Deutenbach bei Nürnberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26369047 - 90547 Stein - Deutenbach bei Nürnberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26369047 - 90547 Stein - Deutenbach bei Nürnberg

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Sandra Maringer &
Jürgen Maringer
Geschäftsstellenleiter

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

Objektnummer: 26369047 - 90547 Stein - Deutenbach bei Nürnberg

Die Immobilie



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



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

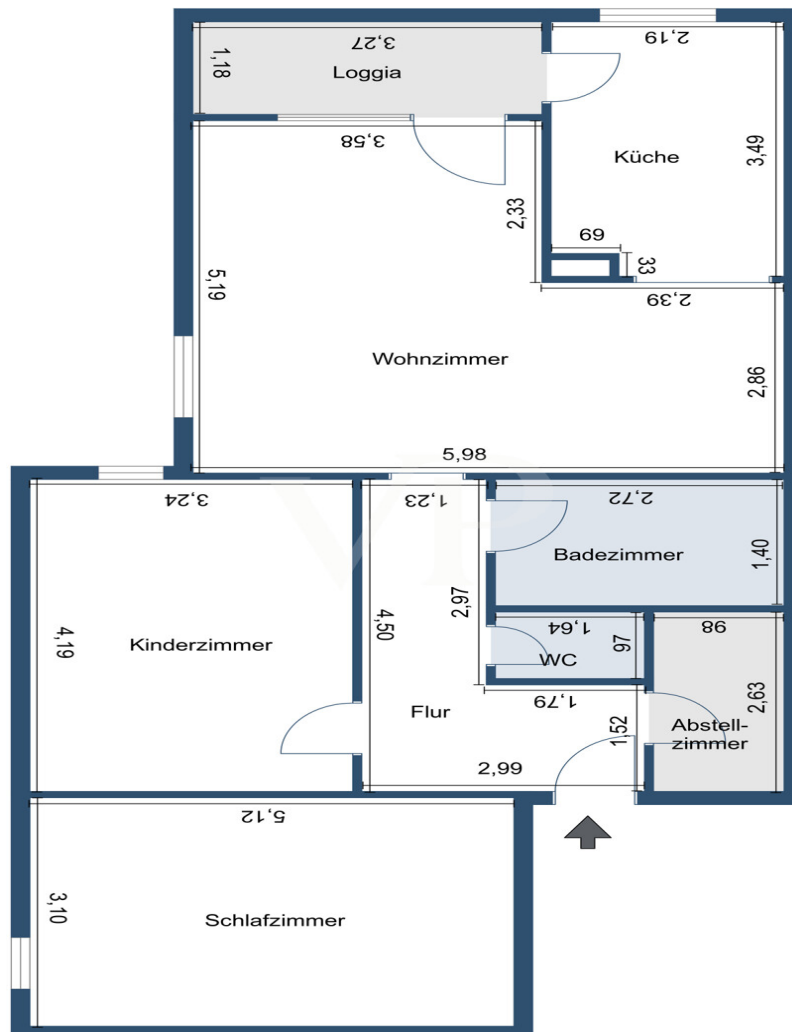
Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 26369047 - 90547 Stein - Deutenbach bei Nürnberg

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: 26369047 - 90547 Stein - Deutenbach bei Nürnberg

Ein erster Eindruck

Hier können Sie die Wohnung virtuell besichtigen:

<https://von-poll.com/tour/fuerth/hELt>

Diese gepflegte 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung aus dem Baujahr 1964 bietet auf ca. 83,49 m² Wohnfläche ein angenehmes und gut nutzbares Wohnambiente.

Die Immobilie befindet sich auf einem Erbbaurechtsgrundstück.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohnbereich mit angrenzender Essecke. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die großzügige Loggia mit schönem Blick ins Grüne und über die Dächer der Umgebung.

Neben dem Wohnzimmer stehen zwei weitere gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen.

Die separate Küche bietet ausreichend Arbeitsfläche und Stauraum. Das Badezimmer ist mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC.

Beheizt wird die Wohnung über eine Zentralheizung. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie in einem gepflegten Zustand und bietet eine solide Grundlage für individuelle Wohnideen.

Eine attraktive Dachgeschosswohnung mit praktischer Raumaufteilung, großzügigem Wohnbereich und schöner Loggia. Bitte beachten Sie, dass die Wohnung im Erbbaurecht angeboten wird. Weitere Informationen zum Erbbaurechtsvertrag stellen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 26369047 - 90547 Stein - Deutenbach bei Nürnberg

Ausstattung und Details

Wohnung im Erbbaurecht

Objektnummer: 26369047 - 90547 Stein - Deutenbach bei Nürnberg

Alles zum Standort

Stein im Landkreis Fürth überzeugt als wirtschaftlich stabile und verkehrstechnisch hervorragend angebundene Kleinstadt innerhalb der dynamischen Metropolregion Nürnberg/Fürth/Erlangen. Die Stadt zeichnet sich durch eine ausgewogene Infrastruktur, eine solide Grundversorgung sowie eine breite Palette an Bildungseinrichtungen und medizinischen Angeboten aus. Mit einer durchschnittlichen Immobilienpreisentwicklung von rund 3.900 Euro pro Quadratmeter und einem moderaten jährlichen Wachstum von etwa 3 % bietet Stein ein attraktives und nachhaltiges Marktumfeld, das sowohl Sicherheit als auch Wertsteigerungspotenzial verspricht. Die direkte Anbindung an die B14 sowie die Nähe zu Autobahnen und ein gut ausgebauter öffentlicher Nahverkehr erhöhen die Attraktivität für Pendler und sichern eine hohe Nachfrage.

Die Lage innerhalb der Metropolregion ermöglicht eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen und schneller Erreichbarkeit urbaner Zentren. Die vielfältigen Buslinien, wie die Haltestellen Albertus-Magnus-Straße in nur einer Minute Fußweg, Palm Beach in vier Minuten und Stein/Forum in fünf Minuten, gewährleisten eine exzellente lokale Mobilität. Darüber hinaus sind die Bahnhöfe Nürnberg-Stein, Unterasbach und Röthenbach in etwa 25 bis 26 Minuten zu Fuß erreichbar, was die Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz zusätzlich stärkt.

Das Angebot an Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen in unmittelbarer Nähe unterstreicht die Attraktivität des Standorts. Kindergärten wie der Infanterix Stein und die katholische Kindertagesstätte St. Albertus Magnus sind bereits in zwei Minuten zu Fuß erreichbar, während weiterführende Schulen wie das Gymnasium Stein in nur fünf bis sechs Minuten erreichbar sind. Die medizinische Versorgung ist mit mehreren Fachärzten, Apotheken und Kliniken in einem Radius von sechs bis neun Minuten Fußweg hervorragend gewährleistet. Die Nähe zu etablierten Supermärkten wie REWE und ALDI Süd sowie vielfältigen gastronomischen Angeboten rundet das Profil ab und sorgt für eine hohe Lebensqualität.

Für Investoren präsentiert sich Stein als ein Markt mit stabiler Mietnachfrage und nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial. Die gut ausgebaute Infrastruktur, die verkehrsgünstige Lage und das ausgewogene Angebot an Nahversorgung und Freizeitmöglichkeiten schaffen ein solides Fundament für renditeorientierte Immobilieninvestitionen. Die kontinuierliche, maßvolle urbane Entwicklung ohne spekulative Überhitzung garantiert eine verlässliche Marktdynamik und macht Stein zu einem empfehlenswerten Standort für nachhaltige Kapitalanlagen im Wohnsegment.

Objektnummer: 26369047 - 90547 Stein - Deutenbach bei Nürnberg

Sonstige Angaben

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 Handelsregistrauszugs, 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: 26369047 - 90547 Stein - Deutenbach bei Nürnberg

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