

Fürth – Stadeln

Residential oasis Stadeln

Property ID: 25125099



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 580.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 127 m² • ROOMS: 3

Property ID: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

At a glance

Property ID	25125099	Purchase Price	580.000 EUR
Living Space	ca. 127 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3		
Bedrooms	2		
Bathrooms	2		
Year of construction	2022	Condition of property	First occupancy
Type of parking	2 x Multi-storey car park	Construction method	Solid
		Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

Energy Data

Energy Source	Fossil CHP	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	11.10.2032	Final Energy Demand	71.00 kWh/m²a
Power Source	Gas	Energy efficiency class	B
		Year of construction according to energy certificate	2022

Property ID: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

The property



Property ID: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

The property



Property ID: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

The property



Property ID: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

The property



Property ID: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

The property



Property ID: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

The property



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



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

Property ID: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

The property



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.von-poll.com

Property ID: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

A first impression

Move in and start living right away – brand new! Attractive 3-room ground-floor apartment in a new building, approximately 127 sq m, in a quiet yet central location. A partition wall allows for the creation of a fourth room. A hallway approximately 10 meters long leads to the open-plan living, dining, and kitchen area. This is ideal for growing families, a home office, or a hobby room. The inviting entrance hall leads into the spacious hallway with ample space for wardrobes and storage. From here, you can access all rooms, including a convenient guest WC. The bedroom already has provisions for a walk-in closet, so you can start enjoying plenty of storage space immediately. The heart of the apartment is the bright living and dining area with high-quality parquet flooring, floor-to-ceiling double windows, and triple glazing – here you can enjoy light-filled rooms and a cozy, comfortable atmosphere. A modern ventilation system ensures a pleasant indoor climate all year round. Thanks to the innovative combined heat and power plant, you benefit from an environmentally friendly energy supply and consistently low utility costs. Adjacent to the living area is a separate, fully equipped kitchen with brand-name appliances that will delight even the most discerning home cooks. This modern, high-quality kitchen with top-of-the-line appliances is included in the price. The spacious dining area offers ample room for cozy evenings with family and friends. From the living room, you can access a comfortable terrace, perfect for relaxing. The electric blinds are conveniently operated manually. The bathroom features a bathtub, separate shower, and high-quality fixtures, complemented by an additional guest WC – ensuring maximum comfort. The apartment includes a separate cellar compartment and a storage room within the apartment itself. A shared laundry room provides added convenience. Two assigned parking spaces in the underground garage guarantee convenience and security for your vehicle. This apartment building is situated in a quiet yet easily accessible location near the train station. Thanks to high-performance double-glazed and triple-glazed windows, you'll enjoy a pleasant indoor climate. The building's insulation further contributes to a peaceful and quiet atmosphere within the apartments. Note on sound insulation: The building components (walls, ceilings, and stairwells) located between adjacent residential units meet sound insulation level 2 of VDI Guideline 4100 (version 2007-08) in conjunction with the recommendations for enhanced sound insulation in Supplement 2 of DIN 4109 (87/89). This generally reduces noise within the apartment. The higher level III of VDI 4100 is not achieved and is not contractually guaranteed. Corresponding noise perceptions within the apartment may still occur. This exposé highlights the positive aspects of the construction: good insulation, soundproof windows, and a soundproof wall ensure a quiet living environment – ideal for relaxed living, even near the railway line.

Property ID: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

Details of amenities

- 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

Property ID: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

All about the location

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.

Property ID: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.10.2032.
Endenergiebedarf beträgt 71.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

Property ID: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Matthias Gebhardt

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

Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0

E-Mail: erlangen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com