

Stein - Unterweihersbuch

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

Property ID: 26369009



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 390.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 117,33 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 186 m²

Property ID: 26369009 - 90547 Stein - Unterweihersbuch

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

Property ID: 26369009 - 90547 Stein - Unterweihersbuch

At a glance

Property ID	26369009	Purchase Price	390.000 EUR
Living Space	ca. 117,33 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	In need of renovation
Rooms	5	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Usable Space	ca. 46 m ²
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1965		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 26369009 - 90547 Stein - Unterweihersbuch

Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	04.03.2036	Final Energy Demand	206.81 kWh/m ² a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	G
		Year of construction according to energy certificate	1965

Property ID: 26369009 - 90547 Stein - Unterweihersbuch

The property



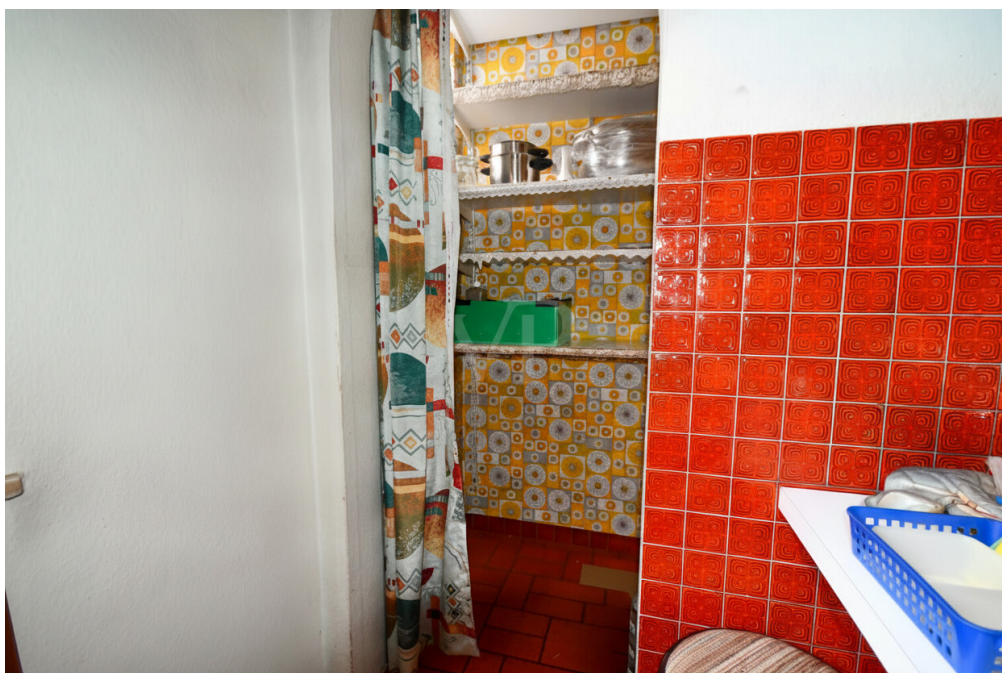
Property ID: 26369009 - 90547 Stein - Unterweihersbuch

The property



Property ID: 26369009 - 90547 Stein - Unterweihersbuch

The property



Property ID: 26369009 - 90547 Stein - Unterweihersbuch

The property



Property ID: 26369009 - 90547 Stein - Unterweihersbuch

The property



Property ID: 26369009 - 90547 Stein - Unterweihersbuch

The property



Property ID: 26369009 - 90547 Stein - Unterweihersbuch

The property



Property ID: 26369009 - 90547 Stein - Unterweihersbuch

The property



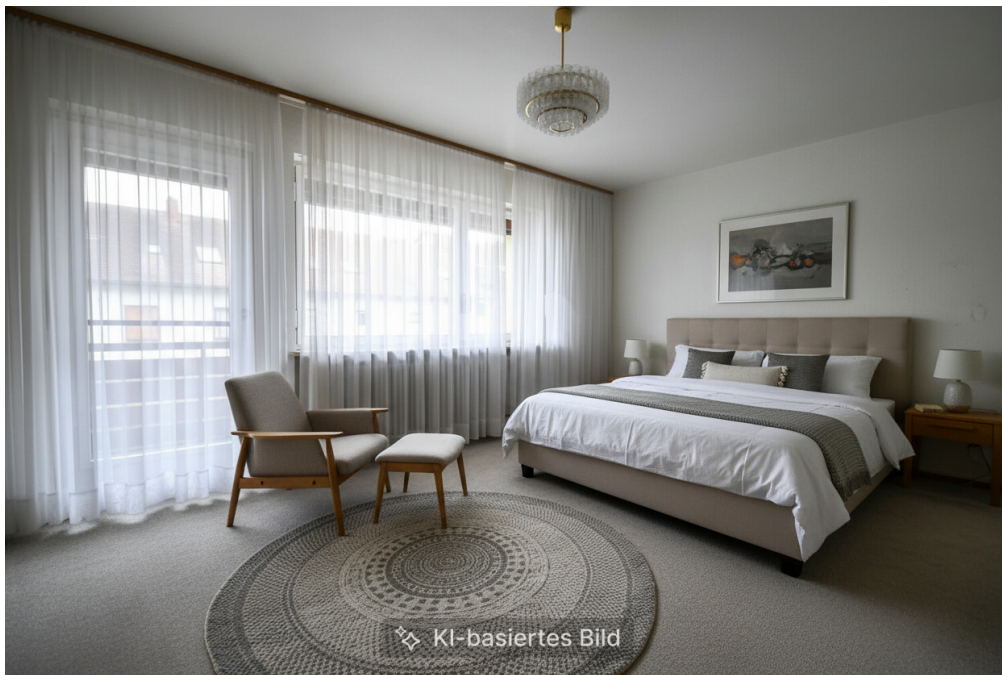
Property ID: 26369009 - 90547 Stein - Unterweihersbuch

The property



Property ID: 26369009 - 90547 Stein - Unterweihersbuch

The property



Property ID: 26369009 - 90547 Stein - Unterweihersbuch

The property



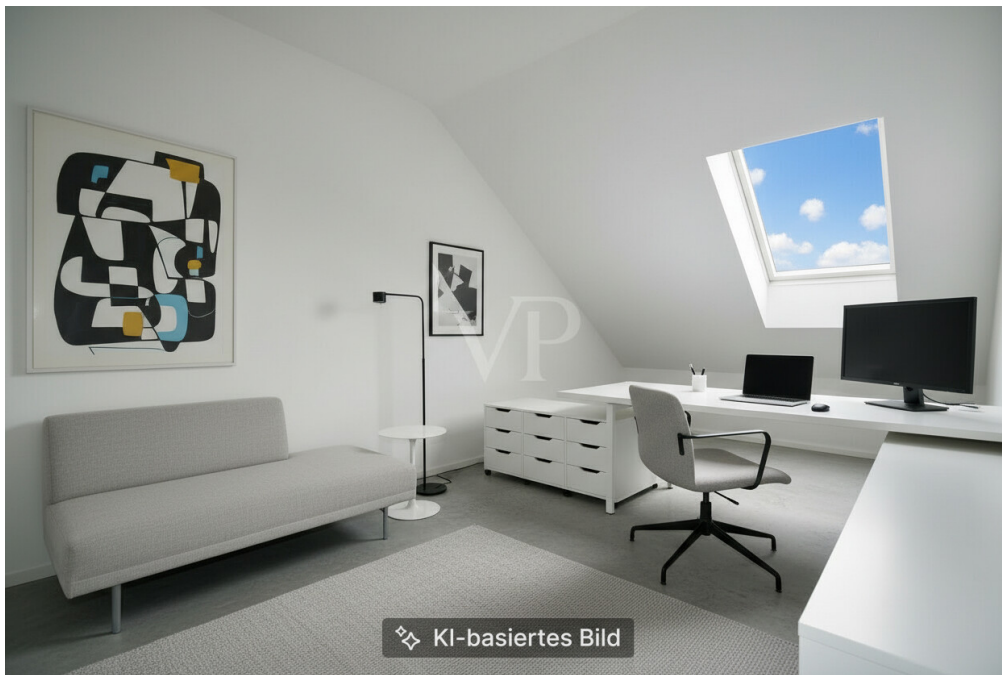
Property ID: 26369009 - 90547 Stein - Unterweihersbuch

The property



Property ID: 26369009 - 90547 Stein - Unterweihersbuch

The property



Property ID: 26369009 - 90547 Stein - Unterweihersbuch

The property



Property ID: 26369009 - 90547 Stein - Unterweihersbuch

The property



❖ KI-basiertes Bild

Property ID: 26369009 - 90547 Stein - Unterweihersbuch

The property



Property ID: 26369009 - 90547 Stein - Unterweihersbuch

The property



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

Property ID: 26369009 - 90547 Stein - Unterweihersbuch

The property



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



VP VON POLL
IMMOBILIEN

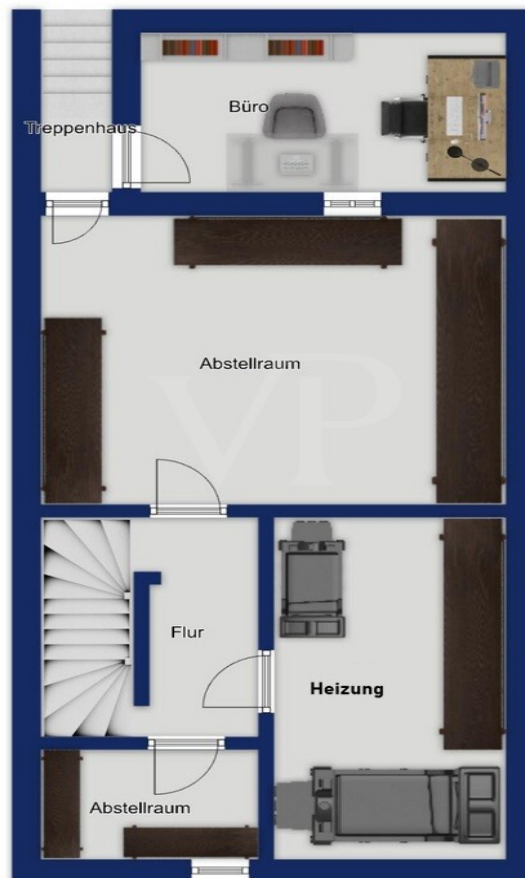
**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 26369009 - 90547 Stein - Unterweihersbuch

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: 26369009 - 90547 Stein - Unterweihersbuch

A first impression

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 m² auf einem etwa 186 m² 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 m² 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.

Property ID: 26369009 - 90547 Stein - Unterweihersbuch

All about the location

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.

Property ID: 26369009 - 90547 Stein - Unterweihersbuch

Other information

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.

Property ID: 26369009 - 90547 Stein - Unterweihersbuch

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com