

Fürth – Stadeln

Oasis residencial Stadeln

Número de propiedad: 25125099



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 580.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 127 m² • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

De un vistazo

Número de propiedad	25125099	Precio de compra	580.000 EUR
Superficie habitable	ca. 127 m ²	Piso	Planta baja
Habitaciones	3	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	2	Estado de la propiedad	a estrenar
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	2022	Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada
Tipo de aparcamiento	2 x Aparcamiento de varias plantas		

Número de propiedad: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

Datos energéticos

Fuente de energía	Cogeneración fósil	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	11.10.2032	Demanda de energía final	71.00 kWh/m ² a
Fuente de energía	Gas	Clase de eficiencia energética	B
		Año de construcción según el certificado energético	2022

Número de propiedad: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

La propiedad



Número de propiedad: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

La propiedad



Número de propiedad: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

La propiedad



Número de propiedad: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

La propiedad



Número de propiedad: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

La propiedad



Número de propiedad: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

La propiedad

VP VON POLL FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung gelöst.*

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung berechnen





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

Número de propiedad: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

La propiedad



The image shows a large smartphone standing upright, displaying a QR code and a white speech bubble containing the German text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." (Discover here the value of your property.). In the background, there is a smaller smartphone and a laptop, both showing the same real estate valuation website interface.

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

www.von-poll.com

Número de propiedad: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

Una primera impresión

¡Entra y vive de inmediato! Atractivo apartamento de 3 habitaciones en planta baja, en un edificio nuevo, de aproximadamente 127 m², en una ubicación céntrica y tranquila. Un tabique permite crear una cuarta habitación. Un pasillo de aproximadamente 10 metros conduce al salón-comedor y la cocina, de concepto abierto. Es ideal para familias numerosas, un despacho o una sala de ocio. El acogedor recibidor da paso a un amplio pasillo con amplio espacio para armarios y trastero. Desde aquí, se accede a todas las habitaciones, incluyendo un práctico aseo de invitados. El dormitorio ya cuenta con vestidor, así que podrás disfrutar de un amplio espacio de almacenamiento desde el primer momento. El corazón del apartamento es el luminoso salón-comedor, con suelo de parqué de alta calidad, ventanales dobles de suelo a techo y triple acristalamiento. Aquí disfrutarás de habitaciones luminosas y un ambiente acogedor y confortable. Un moderno sistema de ventilación garantiza un clima interior agradable durante todo el año. Gracias a la innovadora planta de cogeneración, te beneficiarás de un suministro energético respetuoso con el medio ambiente y de unos costes de servicios públicos siempre bajos. Junto al salón se encuentra una cocina independiente totalmente equipada con electrodomésticos de marca que encantarán incluso a los cocineros más exigentes. Esta moderna cocina de alta calidad con electrodomésticos de alta gama está incluida en el precio. El espacioso comedor ofrece un amplio espacio para disfrutar de agradables veladas con familiares y amigos. Desde el salón se accede a una cómoda terraza, perfecta para relajarse. Las persianas eléctricas se controlan manualmente con comodidad. El baño cuenta con bañera, ducha independiente y grifería de alta calidad, además de un aseo adicional para invitados, lo que garantiza el máximo confort. El apartamento incluye un sótano independiente y un trastero. Una lavandería compartida ofrece mayor comodidad. Dos plazas de aparcamiento asignadas en el garaje subterráneo garantizan la comodidad y seguridad de su vehículo. Este edificio de apartamentos se encuentra en una zona tranquila y de fácil acceso, cerca de la estación de tren. Gracias a las ventanas de doble y triple acristalamiento de alto rendimiento, disfrutarás de un agradable clima interior. El aislamiento del edificio contribuye a un ambiente tranquilo y apacible en los apartamentos. Nota sobre el aislamiento acústico: Los componentes del edificio (paredes, techos y huecos de escalera) ubicados entre viviendas adyacentes cumplen con el nivel 2 de aislamiento acústico de la Directiva VDI 4100 (versión 2007-08), junto con las recomendaciones para un mejor aislamiento acústico del Suplemento 2 de la norma DIN 4109 (87/89). Esto, en general, reduce el ruido dentro de la vivienda. El nivel III de la VDI 4100 no se alcanza y no está garantizado contractualmente. Aún así, podrían producirse las correspondientes percepciones de ruido dentro de la vivienda. Este informe destaca los aspectos positivos



VON POLL
REAL ESTATE

de la construcción: un buen aislamiento, ventanas insonorizadas y una pared insonorizada garantizan un entorno residencial tranquilo, ideal para una vida relajada, incluso cerca de la vía del tren.

Número de propiedad: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

Todo sobre la ubicación

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,



VON POLL
REAL ESTATE

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

Número de propiedad: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

Otros datos

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Matthias Gebhardt

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

Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0

E-Mail: erlangen@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com