

Fürth – Stadeln

## oasis résidentielle Stadeln

CODE DU BIEN: 25125099

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PRIX D'ACHAT: 580.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 127 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25125099
Surface habitable	ca. 127 m²
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	2022
Place de stationnement	2 x parking à plusieurs étages

Prix d'achat	580.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Première occupation
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

## Informations énergétiques

Chauffage	Cogénération fossile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	11.10.2032	Consommation d'énergie	71.00 kWh/m²a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	B
		Année de construction selon le certificat énergétique	2022

CODE DU BIEN: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

## La propriété





CODE DU BIEN: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

## La propriété



CODE DU BIEN: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

## La propriété





CODE DU BIEN: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

## La propriété





CODE DU BIEN: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

## La propriété



CODE DU BIEN: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

## La propriété



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://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](mailto:erlangen@von-poll.com) | [www.von-poll.com/erlangen](http://www.von-poll.com/erlangen)

CODE DU BIEN: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

## La propriété



**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](http://www.von-poll.com)

CODE DU BIEN: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



**CODE DU BIEN: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln**

## Une première impression

Emménagez sans attendre ! Ce charmant appartement neuf de 3 pièces au rez-de-chaussée d'un immeuble neuf, d'environ 127 m<sup>2</sup>, bénéficie d'un emplacement calme et central. Une cloison permet la création d'une quatrième pièce. Un couloir d'environ 10 mètres de long dessert un espace de vie ouvert comprenant salon, salle à manger et cuisine. Cet espace est idéal pour une famille, un bureau ou une salle de loisirs. L'entrée accueillante s'ouvre sur un couloir spacieux offrant de nombreux rangements. De là, vous accédez à toutes les pièces, y compris des toilettes invités. La chambre est déjà équipée pour l'aménagement d'un dressing, vous permettant ainsi de profiter immédiatement d'un espace de rangement généreux. Le cœur de l'appartement est un lumineux séjour/salle à manger avec parquet de qualité, double baie vitrée et triple vitrage, offrant une atmosphère chaleureuse et confortable. Un système de ventilation moderne assure un climat intérieur agréable toute l'année. Grâce à la cogénération, vous bénéficiez d'une énergie propre et de charges réduites. Attendant au séjour, une cuisine séparée et entièrement équipée d'appareils de marque ravira les cuisiniers les plus exigeants. Cette cuisine moderne et haut de gamme, dotée d'équipements de pointe, est incluse dans le prix. La spacieuse salle à manger offre un espace généreux pour des soirées conviviales en famille ou entre amis. Depuis le séjour, vous accédez à une agréable terrasse, idéale pour se détendre. Les stores électriques sont également actionnables manuellement. La salle de bains comprend une baignoire, une douche séparée et des équipements de qualité, ainsi qu'un WC séparé pour les invités, pour un confort optimal. L'appartement dispose d'une cave privative et d'un cellier. Une buanderie commune est à votre disposition. Deux places de parking attitrées au garage souterrain garantissent confort et sécurité pour votre véhicule. Cet immeuble est situé dans un quartier calme et facilement accessible, à proximité de la gare. Grâce aux fenêtres à double et triple vitrage haute performance, vous profiterez d'un climat intérieur agréable. L'isolation du bâtiment contribue également à une atmosphère paisible et sereine dans les appartements. Note sur l'isolation acoustique : Les éléments de construction (murs, plafonds et cages d'escalier) situés entre les logements mitoyens répondent au niveau d'isolation acoustique 2 de la norme VDI 4100 (version 2007-2008), conformément aux recommandations d'isolation acoustique renforcée du supplément 2 de la norme DIN 4109 (87/89). Ceci permet généralement de réduire le bruit à l'intérieur des appartements. Le niveau III, plus élevé, de la norme VDI 4100 n'est pas atteint et n'est pas garanti contractuellement. Une perception du bruit à l'intérieur des appartements reste donc possible. Ce document met en lumière les points forts de la construction : une bonne isolation, des fenêtres et des murs insonorisés garantissent un cadre de vie paisible, idéal pour une vie sereine, même à proximité de la voie ferrée.

CODE DU BIEN: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

## Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

## Tout sur l'emplacement

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.



CODE DU BIEN: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.10.2032.

Endenergiebedarf beträgt 71.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODE DU BIEN: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Matthias Gebhardt

---

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

Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0

E-Mail: [erlangen@von-poll.com](mailto:erlangen@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)