

Stein - Unterweihersbuch

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

CODE DU BIEN: 26369009



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

**PRIX D'ACHAT: 390.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 117,33 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 186 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26369009 - 90547 Stein - Unterweihersbuch**

- [En un coup d'œil](#)
- [La propriété](#)
- [Informations énergétiques](#)
- [Plans d'étage](#)
- [Une première impression](#)
- [Tout sur l'emplacement](#)
- [Plus d'informations](#)
- [Contact](#)

**CODE DU BIEN: 26369009 - 90547 Stein - Unterweihersbuch**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26369009	Prix d'achat	390.000 EUR
Surface habitable	ca. 117,33 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison en bande centrale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	5	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	4	Surface de plancher	ca. 46 m <sup>2</sup>
Salles de bains	1	Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon
Année de construction	1965		
Place de stationnement	1 x Garage		

**CODE DU BIEN: 26369009 - 90547 Stein - Unterweihersbuch**

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	04.03.2036	Consommation d'énergie	206.81 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	G
		Année de construction selon le certificat énergétique	1965

CODE DU BIEN: 26369009 - 90547 Stein - Unterweihersbuch

## La propriété



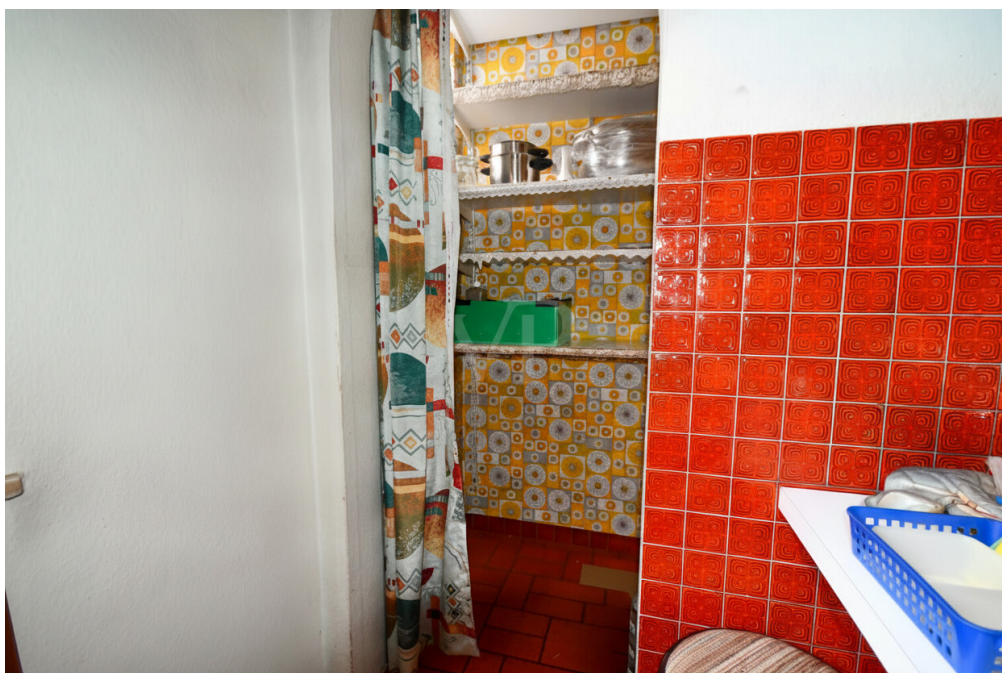
CODE DU BIEN: 26369009 - 90547 Stein - Unterweihersbuch

## La propriété



CODE DU BIEN: 26369009 - 90547 Stein - Unterweihersbuch

## La propriété



CODE DU BIEN: 26369009 - 90547 Stein - Unterweihersbuch

## La propriété



CODE DU BIEN: 26369009 - 90547 Stein - Unterweihersbuch

## La propriété



CODE DU BIEN: 26369009 - 90547 Stein - Unterweihersbuch

## La propriété



CODE DU BIEN: 26369009 - 90547 Stein - Unterweihersbuch

## La propriété



CODE DU BIEN: 26369009 - 90547 Stein - Unterweihersbuch

## La propriété



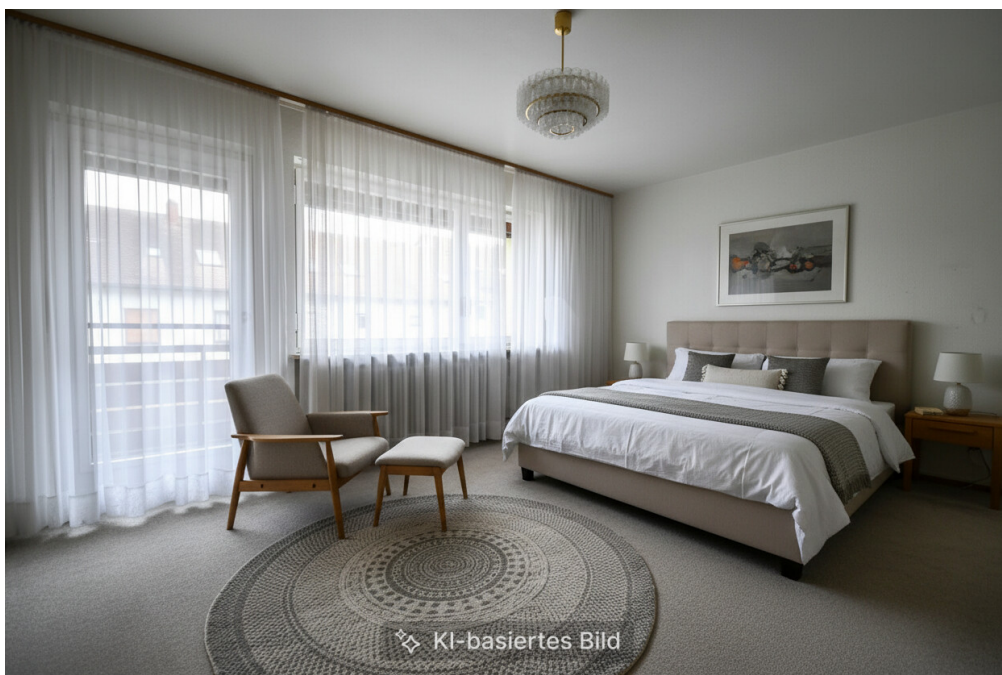
CODE DU BIEN: 26369009 - 90547 Stein - Unterweihersbuch

## La propriété



CODE DU BIEN: 26369009 - 90547 Stein - Unterweihersbuch

## La propriété



CODE DU BIEN: 26369009 - 90547 Stein - Unterweihersbuch

## La propriété



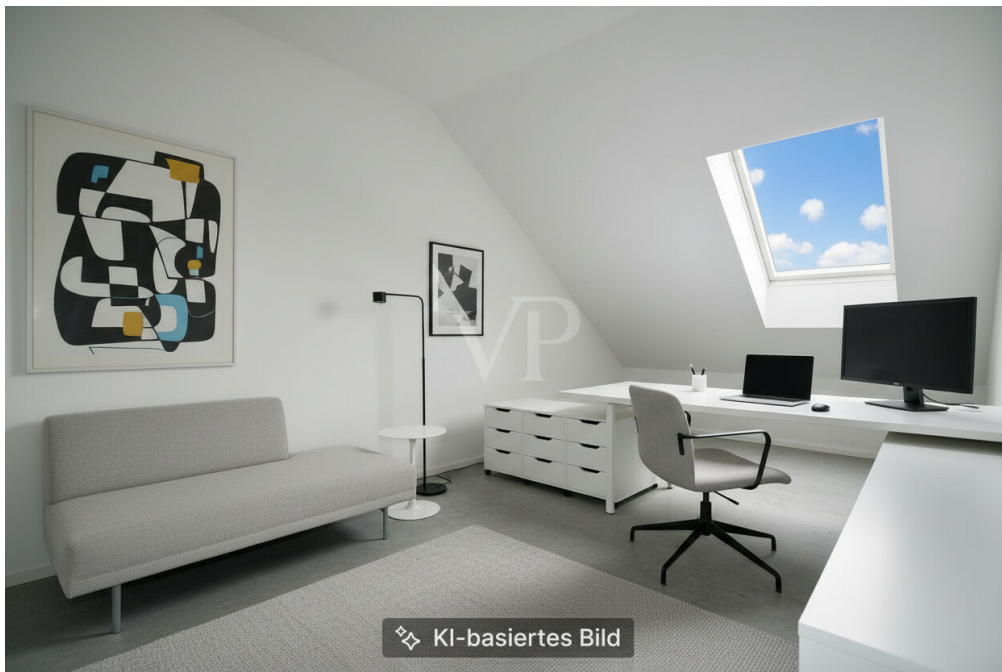
CODE DU BIEN: 26369009 - 90547 Stein - Unterweihersbuch

## La propriété



CODE DU BIEN: 26369009 - 90547 Stein - Unterweiherbuch

## La propriété



CODE DU BIEN: 26369009 - 90547 Stein - Unterweihersbuch

## La propriété



CODE DU BIEN: 26369009 - 90547 Stein - Unterweihersbuch

## La propriété



❖ KI-basiertes Bild

CODE DU BIEN: 26369009 - 90547 Stein - Unterweihersbuch

## La propriété



CODE DU BIEN: 26369009 - 90547 Stein - Unterweiherbuch

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

CODE DU BIEN: 26369009 - 90547 Stein - Unterweiherbuch

## La propriété



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



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

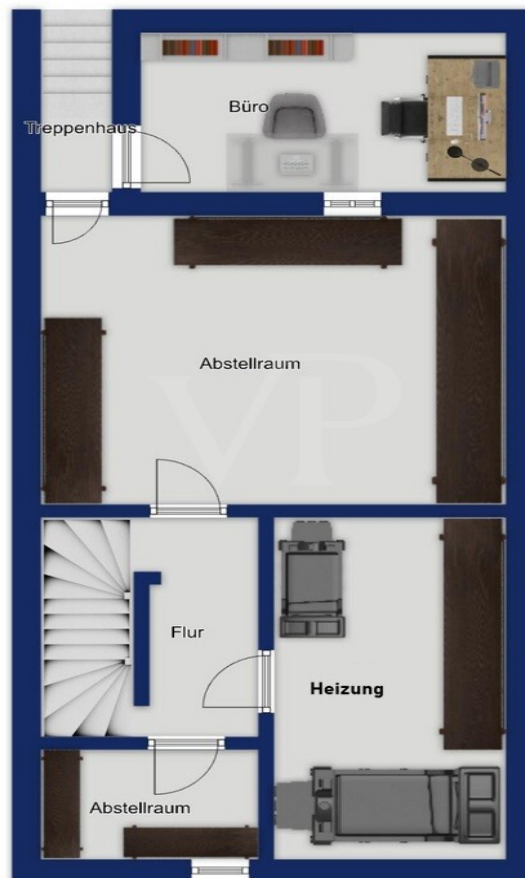
**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 26369009 - 90547 Stein - Unterweihersbuch

## 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: 26369009 - 90547 Stein - Unterweiherbuch**

## Une première impression

Hier geht es zur 360° Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/n4MG>

Dieses Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1965 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 117,33 m<sup>2</sup> auf einem etwa 186 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

**CODE DU BIEN: 26369009 - 90547 Stein - Unterweiherbuch**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 26369009 - 90547 Stein - Unterweiherbuch**

## Plus d'informations

**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 vorbehaltenlich 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: 26369009 - 90547 Stein - Unterweiherbuch**

## Contact

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

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

---

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

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

---

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