

Fürth – Stadeln

Stadeln lakóóázis

VP azonosító: 25125099



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 580.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 127 m² • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

Áttekintés

VP azonosító	25125099
Hasznos lakótér	ca. 127 m²
Szobák	3
Hálósobák	2
Fürdoszobák	2
Építés éve	2022
Parkolási lehetőségek	2 x Többszintes parkoló

Vételár	580.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Birtokbavétel
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha

VP azonosító: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Fosszilis KHK
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	11.10.2032
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	71.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2022

VP azonosító: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

Az ingatlan



VP azonosító: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

Az ingatlan



VP azonosító: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

Az ingatlan



VP azonosító: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

Az ingatlan



VP azonosító: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

Az ingatlan



VP azonosító: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

Az ingatlan



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



VON POLL
IMMOBILIEN



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

VP azonosító: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

Az ingatlan



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

VP azonosító: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

Az első benyomás

Költözzön be és kezdje el az életét azonnal – vadonatúj! Vonzó, 3 szobás, földszinti lakás egy új épületben, körülbelül 127 négyzetméteres, csendes, mégis központi helyen. Egy válaszfal lehetővé teszi egy negyedik szoba kialakítását. Egy körülbelül 10 méter hosszú folyosó vezet a nyitott területtől nappali-étkező-konyhába. Ideális növekvő családok, dolgozószoba vagy hobbiszoba számára. A hívogató elosztó a tágas elosztóba vezet, ahol bővítési hely van a gardróbok és a tárolók számára. Innen közelíthető meg minden szoba, beleértve a kényelmes vendég WC-t is. A hálószobában már el van készítve egy gardrób szoba kialakítására, így azonnal élvezheti a rengeteg tárolóhelyet. A lakás szíve a világos nappali-étkező, kiváló minőségű parkettával, padlótól mennyezetig érő dupla ablakokkal és tripla üvegezéssel – itt élvezheti a világos szobákat és a hangulatos, kényelmes légkört. A modern szellőztetőrendszer egész évben kellemes beltéri klímát biztosít. Az innovatív kapcsolt hő- és villamosenergia-termelő erőműnek köszönhetően környezetbarát energiaellátást és folyamatosan alacsony rezsiköltségeket élvezhet. A nappali mellett található egy különálló, teljesen felszerelt konyha márkás gépekkel, amelyek még a legigényesebb otthoni szakácsokat is elkápráztatják. Ez a modern, kiváló minőségű konyha csúcskategóriás gépekkel benne van az árban. A tágas étkező bővítési helyet kínál a családi és baráti estékhez. A nappaliból egy kényelmes teraszra juthatunk ki, amely tökéletes a pihenésre. Az elektromos redőnyök kényelmesen, manuálisan működtethetők. A fürdőszobában kád, külön zuhanyzó és kiváló minőségű szerelvények találhatók, kiegészítve egy további vendég-WC-vel – biztosítva a maximális kényelmet. A lakáshoz külön pincehelyiség és egy tárolóhelyiség tartozik a lakáson belül. A közös mosókonyha további kényelmet biztosít. A mélygarázsban két kijelölt parkolóhely garantálja a kényelmet és a biztonságot járműve számára. Ez az apartmanház csendes, mégis könnyen megközelíthető helyen található a vasútállomás közelében. A nagy teljesítményű dupla és tripla üvegezésű ablakoknak köszönhetően kellemes beltéri klímát élvezhet. Az épület szigetelése tovább hozzájárul a lakások békés és csendes légköréhez. Megjegyzés a hangszigeteléshez: Az egymás melletti lakóegységek között elhelyezkedő épületelemek (falak, mennyezetek és lépcsőházak) megfelelnek a VDI 4100 irányelv (2007-08-as verzió) 2. hangszigetelési szintjének, a DIN 4109 (87/89) 2. kiegészítésében foglalt fokozott hangszigetelési ajánlásokkal együtt. Ez általában csökkenti a zajszintet a lakásban. A VDI 4100 magasabb, III. szintjét nem éri el, és szerződésben sem garantálják. A lakásban ennek megfelelően zajérzet alakulhat ki. Ez a leírás kiemeli az építmény pozitív aspektusait: a jó szigetelés, a hangszigetelt ablakok és a hangszigetelt fal csendes lakókörnyezetet biztosít – ideális a nyugodt élethez, akár a vasútvonal közelében is.

VP azonosító: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Matthias Gebhardt

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

Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0

E-Mail: erlangen@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com