

Fürth – Stadeln

## Oasi residenziale Stadeln

**Codice oggetto: 25125099**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 580.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 127 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

Codice oggetto: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25125099
Superficie netta	ca. 127 m <sup>2</sup>
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	2022
Garage/Posto auto	2 x Parcheggio multipiano

Prezzo d'acquisto	580.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Prima occupazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

Codice oggetto: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

## Dati energetici

Riscaldamento	Cogenerazione fossile	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	11.10.2032	Consumo energetico	71.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	B
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2022

Codice oggetto: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

## La proprietà



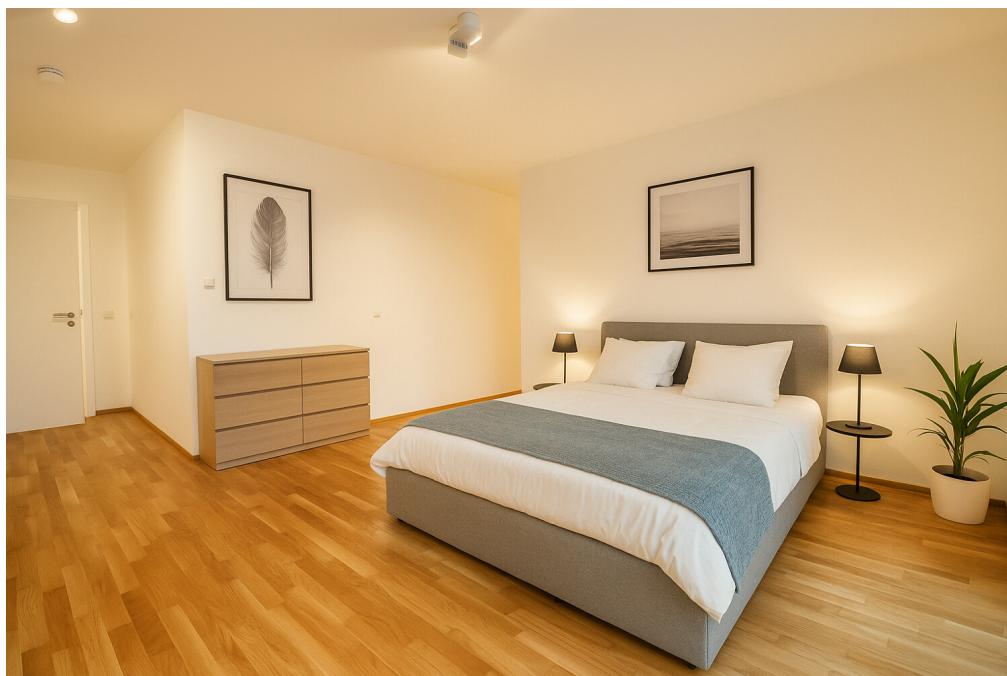
Codice oggetto: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

## La proprietà



Codice oggetto: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

## La proprietà



Codice oggetto: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

## La proprietà



Codice oggetto: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

## La proprietà



Codice oggetto: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

## La proprietà

VP VON POLL FINANCE

### Immobilie gefunden, *Finanzierung gelöst.*

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung berechnen





### Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

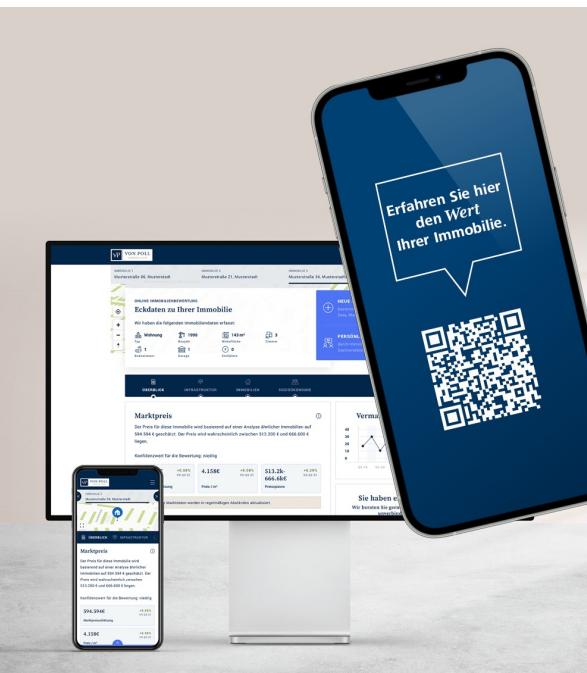
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 09131 - 82 89 00 0

Selbstständiger Shop Erlangen | Werner-von-Siemens-Straße 1d | 91052 Erlangen  
[erlangen@von-poll.com](mailto:erlangen@von-poll.com) | [www.von-poll.com/erlangen](http://www.von-poll.com/erlangen)

Codice oggetto: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

## La proprietà



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 showing a screenshot of a real estate valuation app interface. The app displays property details like address, type, size, and price range, along with a chart showing price development over time.

### 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)

Codice oggetto: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

## Una prima impressione

Entra e inizia subito a vivere: nuovissimo! Grazioso appartamento di 3 locali al piano terra di un nuovo edificio, di circa 127 mq, in posizione tranquilla ma centrale. Una parete divisoria consente la creazione di una quarta stanza. Un corridoio lungo circa 10 metri conduce alla zona giorno open space con soggiorno, sala da pranzo e cucina. Ideale per famiglie numerose, come ufficio o sala hobby. L'accogliente ingresso conduce all'ampio corridoio con ampio spazio per armadi e ripostigli. Da qui si accede a tutte le stanze, incluso un comodo bagno per gli ospiti. La camera da letto è già predisposta per una cabina armadio, così da poter usufruire immediatamente di ampio spazio di contenimento. Il cuore dell'appartamento è la luminosa zona giorno e pranzo con parquet di alta qualità, doppie finestre a tutta altezza e tripli vetri: qui potrete godere di ambienti luminosi e di un'atmosfera accogliente e confortevole. Un moderno sistema di ventilazione garantisce un clima interno piacevole tutto l'anno. Grazie all'innovativo impianto di cogenerazione, potrete beneficiare di un approvvigionamento energetico ecologico e di costi di utenza costantemente bassi. Adiacente alla zona giorno si trova una cucina separata completamente attrezzata con elettrodomestici di marca che delizieranno anche i cuochi casalinghi più esigenti. Questa cucina moderna e di alta qualità con elettrodomestici di alta gamma è inclusa nel prezzo. L'ampia zona pranzo offre ampio spazio per piacevoli serate con la famiglia e gli amici. Dal soggiorno si accede a una comoda terrazza, perfetta per rilassarsi. Le tapparelle elettriche sono comodamente azionabili manualmente. Il bagno è dotato di vasca da bagno, doccia separata e sanitari di alta qualità, ed è completato da un ulteriore WC per gli ospiti, garantendo il massimo comfort. L'appartamento comprende una cantina separata e un ripostiglio all'interno dell'appartamento stesso. Una lavanderia in comune offre ulteriore comfort. Due posti auto assegnati nel garage sotterraneo garantiscono comodità e sicurezza per il vostro veicolo. Questo condominio è situato in una posizione tranquilla ma facilmente raggiungibile, vicino alla stazione ferroviaria. Grazie alle finestre ad alte prestazioni con doppi e tripli vetri, godrete di un clima interno piacevole. L'isolamento dell'edificio contribuisce ulteriormente a creare un'atmosfera tranquilla e silenziosa all'interno degli appartamenti. Nota sull'isolamento acustico: i componenti edilizi (pareti, soffitti e vani scala) situati tra unità abitative adiacenti soddisfano il livello di isolamento acustico 2 della direttiva VDI 4100 (versione 2007-08) in combinazione con le raccomandazioni per un isolamento acustico migliorato contenute nell'Allegato 2 della DIN 4109 (87/89). Questo riduce generalmente il rumore all'interno dell'appartamento. Il livello superiore III della VDI 4100 non viene raggiunto e non è garantito contrattualmente. Possono comunque verificarsi percezioni di rumore corrispondenti all'interno dell'appartamento. Questa esposizione evidenzia gli aspetti positivi della



VON POLL  
REAL ESTATE

costruzione: un buon isolamento, finestre insonorizzate e una parete insonorizzata garantiscono un ambiente abitativo silenzioso, ideale per vivere in modo rilassato, anche in prossimità della linea ferroviaria.

Codice oggetto: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 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

**Codice oggetto: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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