

Fürth – Stadeln

Wohnoase Stadeln

Número da propriedade: 25125099



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 580.000 EUR • ÁREA: ca. 127 m² • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

Numa vista geral

Número da propriedade	25125099
Área	ca. 127 m²
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	2
Ano de construção	2022
Tipo de estacionamento	2 x Edifício-garagem

Preço de compra	580.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

Dados energéticos

Fonte de Energia	Cogeração fóssil	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	11.10.2032	Procura final de energia	71.00 kWh/m²a
Aquecimento	Gás	Classificação energética	B
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2022

Número da propriedade: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

O imóvel



Número da propriedade: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

O imóvel



Número da propriedade: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

O imóvel



Número da propriedade: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

O imóvel



Número da propriedade: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

O imóvel



Número da propriedade: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

O imóvel



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

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 | www.von-poll.com/erlangen

Número da propriedade: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

O imóvel



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.von-poll.com

Número da propriedade: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

Uma primeira impressão

Gleich einziehen und loswohnen – Erstbezug inklusive.

Attraktive 3 Zimmer Neubau Erdgeschosswohnung mit ca. 127 qm in ruhiger, dennoch zentraler Lage. Eine Ständerwand ermöglicht die Schaffung eines vierten Zimmers. Über einen ca. 10 Meter langen Flur gelangt man in den offenen Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Dieser ist ideal für wachsende Familien, das Homeoffice oder einen Hobbybereich.

Der einladende Eingangsbereich führt in den großzügigen Flur mit ausreichend Stellfläche für Garderoben und Stauraum. Von hier aus erreichen Sie alle Räume, inklusive eines praktischen Gäste-WCs. Im Schlafzimmer sind bereits Vorbereitungen für einen begehbaren Kleiderschrank getroffen, sodass Sie sofort mit viel Stauraum starten können.

Herzstück der Wohnung ist der helle Wohn- und Essbereich mit hochwertigem Parkettboden, bodentiefen Doppelfenstern und einer 3-Fach-Verglasung – hier genießen Sie lichtdurchflutete Räume und eine gemütliche Wohlfühlatmosphäre. Eine moderne Lüftungsanlage sorgt das ganze Jahr über für ein angenehmes Raumklima. Dank des innovativen Blockheizkraftwerks profitieren Sie von einer umweltfreundlichen Energieversorgung und dauerhaft niedrigen Nebenkosten. Angrenzend finden Sie eine separate Einbauküche mit Markengeräten, die auch anspruchsvolle Hobbyköche begeistert. Die moderne, hochwertige Einbauküche mit erstklassigen Markengeräten ist bereits im Preis inbegriffen.

Der großzügige Essbereich bietet Platz für gemütliche Abende mit Familie und Freunden.

Vom Wohnzimmer führt der Weg auf eine gemütliche Terrasse, die zur entspannten Auszeit einlädt. Die elektrischen Jalousien lassen sich bequem per Hand steuern. Das Badezimmer überzeugt mit Badewanne, separater Dusche und hochwertigen Sanitäranlagen, ergänzt durch ein zusätzliches Gäste-WC – maximaler Wohnkomfort.

Zu der Wohnung gehören ein separates Kellerabteil und ein Abstellraum direkt in der Wohnung. Ein gemeinschaftlicher Waschkeller sorgt für zusätzlichen Komfort. Zwei fest zugeordnete Parkhaus-Stellplätze garantieren Bequemlichkeit und Sicherheit für Ihr Fahrzeug.

Dieses Wohnhaus liegt ruhig und dennoch verkehrsgünstig nahe der Bahn. Dank dichter

Verglasung mit Doppelfenster und Dreifachverglasung 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.

Número da propriedade: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

Detalhes do equipamento

- 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 da propriedade: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

Outras informações

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.

Número da propriedade: 25125099 - 90765 Fürth – Stadeln

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Matthias Gebhardt

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

Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0

E-Mail: erlangen@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com