

Stein - Deutenbach bei Nürnberg

VON POLL|Weitläufige Dachwohnung mit Loggia und Weitblick ins Grüne (Erbbau)

Número da propriedade: 26369047



PREÇO DE COMPRA: 110.000 EUR • ÁREA: ca. 83,49 m² • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 26369047 - 90547 Stein - Deutenbach bei Nürnberg

- **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: 26369047 - 90547 Stein - Deutenbach bei Nürnberg

Numa vista geral

Número da propriedade	26369047
Área	ca. 83,49 m ²
Piso	7
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1964

Preço de compra	110.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 26369047 - 90547 Stein - Deutenbach bei Nürnberg

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	13.04.2036
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	126.70 kWh/m²a
Classificação energética	D
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1967

Número da propriedade: 26369047 - 90547 Stein - Deutenbach bei Nürnberg

O imóvel



Número da propriedade: 26369047 - 90547 Stein - Deutenbach bei Nürnberg

O imóvel



Número da propriedade: 26369047 - 90547 Stein - Deutenbach bei Nürnberg

O imóvel



Número da propriedade: 26369047 - 90547 Stein - Deutenbach bei Nürnberg

O imóvel



Número da propriedade: 26369047 - 90547 Stein - Deutenbach bei Nürnberg

O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Sandra Maringer &
Jürgen Maringer
Geschäftsstellenleiter

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

Número da propriedade: 26369047 - 90547 Stein - Deutenbach bei Nürnberg

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.home.von-poll.com



VON POLL IMMOBILIEN

Finden Sie Ihre Immobilie.

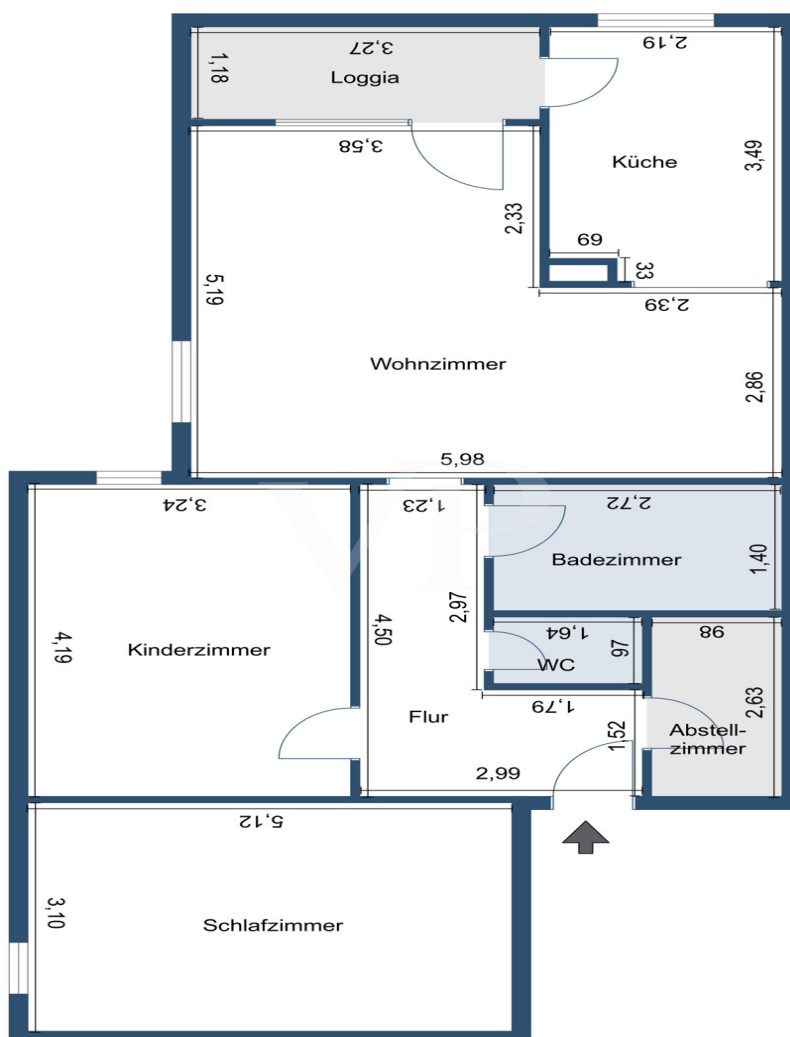
Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número da propriedade: 26369047 - 90547 Stein - Deutenbach bei Nürnberg

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: 26369047 - 90547 Stein - Deutenbach bei Nürnberg

Uma primeira impressão

Hier können Sie die Wohnung virtuell besichtigen:

<https://von-poll.com/tour/fuerth/hELt>

Diese gepflegte 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung aus dem Baujahr 1964 bietet auf ca. 83,49 m² Wohnfläche ein angenehmes und gut nutzbares Wohnambiente.

Die Immobilie befindet sich auf einem Erbbaurechtsgrundstück.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohnbereich mit angrenzender Essecke. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die großzügige Loggia mit schönem Blick ins Grüne und über die Dächer der Umgebung.

Neben dem Wohnzimmer stehen zwei weitere gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen.

Die separate Küche bietet ausreichend Arbeitsfläche und Stauraum. Das Badezimmer ist mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC.

Beheizt wird die Wohnung über eine Zentralheizung. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie in einem gepflegten Zustand und bietet eine solide Grundlage für individuelle Wohnideen.

Eine attraktive Dachgeschosswohnung mit praktischer Raumaufteilung, großzügigem Wohnbereich und schöner Loggia. Bitte beachten Sie, dass die Wohnung im Erbbaurecht angeboten wird. Weitere Informationen zum Erbbaurechtsvertrag stellen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Número da propriedade: 26369047 - 90547 Stein - Deutenbach bei Nürnberg

Detalhes do equipamento

Wohnung im Erbbaurecht

Número da propriedade: 26369047 - 90547 Stein - Deutenbach bei Nürnberg

Tudo sobre a localização

Stein im Landkreis Fürth überzeugt als wirtschaftlich stabile und verkehrstechnisch hervorragend angebundene Kleinstadt innerhalb der dynamischen Metropolregion Nürnberg/Fürth/Erlangen. Die Stadt zeichnet sich durch eine ausgewogene Infrastruktur, eine solide Grundversorgung sowie eine breite Palette an Bildungseinrichtungen und medizinischen Angeboten aus. Mit einer durchschnittlichen Immobilienpreisentwicklung von rund 3.900 Euro pro Quadratmeter und einem moderaten jährlichen Wachstum von etwa 3 % bietet Stein ein attraktives und nachhaltiges Marktumfeld, das sowohl Sicherheit als auch Wertsteigerungspotenzial verspricht. Die direkte Anbindung an die B14 sowie die Nähe zu Autobahnen und ein gut ausgebauter öffentlicher Nahverkehr erhöhen die Attraktivität für Pendler und sichern eine hohe Nachfrage.

Die Lage innerhalb der Metropolregion ermöglicht eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen und schneller Erreichbarkeit urbaner Zentren. Die vielfältigen Buslinien, wie die Haltestellen Albertus-Magnus-Straße in nur einer Minute Fußweg, Palm Beach in vier Minuten und Stein/Forum in fünf Minuten, gewährleisten eine exzellente lokale Mobilität. Darüber hinaus sind die Bahnhöfe Nürnberg-Stein, Unterasbach und Röthenbach in etwa 25 bis 26 Minuten zu Fuß erreichbar, was die Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz zusätzlich stärkt.

Das Angebot an Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen in unmittelbarer Nähe unterstreicht die Attraktivität des Standorts. Kindergärten wie der Infanterix Stein und die katholische Kindertagesstätte St. Albertus Magnus sind bereits in zwei Minuten zu Fuß erreichbar, während weiterführende Schulen wie das Gymnasium Stein in nur fünf bis sechs Minuten erreichbar sind. Die medizinische Versorgung ist mit mehreren Fachärzten, Apotheken und Kliniken in einem Radius von sechs bis neun Minuten Fußweg hervorragend gewährleistet. Die Nähe zu etablierten Supermärkten wie REWE und ALDI Süd sowie vielfältigen gastronomischen Angeboten rundet das Profil ab und sorgt für eine hohe Lebensqualität.

Für Investoren präsentiert sich Stein als ein Markt mit stabiler Mietnachfrage und nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial. Die gut ausgebaute Infrastruktur, die verkehrsgünstige Lage und das ausgewogene Angebot an Nahversorgung und Freizeitmöglichkeiten schaffen ein solides Fundament für renditeorientierte Immobilieninvestitionen. Die kontinuierliche, maßvolle urbane Entwicklung ohne spekulative Überhitzung garantiert eine verlässliche Marktdynamik und macht Stein zu einem empfehlenswerten Standort für nachhaltige Kapitalanlagen im Wohnsegment.

Número da propriedade: 26369047 - 90547 Stein - Deutenbach bei Nürnberg

Outras informações

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 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: 26369047 - 90547 Stein - Deutenbach bei Nürnberg

Pessoa de contacto

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

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

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

www.von-poll.com