

Fürth – Stadeln

# Großzügige Doppelhaushälfte in Fürth-Stadeln – Potenzial zur Verwirklichung Ihres Wohntraums

Objektnummer: 24369034



KAUFPREIS: 375.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 414 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24369034 - 90765 Fürth – Stadeln

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24369034 - 90765 Fürth – Stadeln

## Auf einen Blick

Objektnummer	24369034
Wohnfläche	ca. 125 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1963
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	375.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten-/mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24369034 - 90765 Fürth – Stadeln

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Endenergiebedarf	278.86 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.11.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1963

Objektnummer: 24369034 - 90765 Fürth – Stadeln

## Die Immobilie



Objektnummer: 24369034 - 90765 Fürth – Stadeln

## Die Immobilie



Objektnummer: 24369034 - 90765 Fürth – Stadeln

## Die Immobilie



Objektnummer: 24369034 - 90765 Fürth – Stadeln

## Die Immobilie





Objektnummer: 24369034 - 90765 Fürth – Stadeln

## Die Immobilie



Objektnummer: 24369034 - 90765 Fürth – Stadeln

## Die Immobilie



Objektnummer: 24369034 - 90765 Fürth – Stadeln

## Die Immobilie



Objektnummer: 24369034 - 90765 Fürth – Stadeln

## Die Immobilie



Objektnummer: 24369034 - 90765 Fürth – Stadeln

## Die Immobilie

**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)

Objektnummer: 24369034 - 90765 Fürth – Stadeln

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Jürgen Maringer  
Geschäftsstelleninhaber



Aylin Tutic  
Immobilienberaterin

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)

Objektnummer: 24369034 - 90765 Fürth – Stadeln

## Ein erster Eindruck

Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1963 bietet auf ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem 414 m<sup>2</sup> großen Grundstück viel Potenzial für die Verwirklichung individueller Wohnträume. Das Haus erstreckt sich über drei Stockwerke und bietet insgesamt fünf Zimmer, die großzügig aufgeteilt sind. Es verfügt zudem über einen voll unterkellerten Bereich, der zusätzlichen Stauraum oder Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Die Balkone im Erd- und Obergeschoss ermöglichen einen schönen Ausblick in den eigenen Garten, der sich ideal für Freizeit und Erholung nutzen lässt. Auf dem Grundstück befinden sich außerdem eine Einzelgarage und zwei praktische Schuppen, die zusätzlichen Stauraum oder Platz für Hobbys bieten. Das Objekt ist sanierungsbedürftig und bietet daher eine hervorragende Gelegenheit für kreative Gestaltungs- und Modernisierungspläne. Ob als Familienwohnsitz oder individuelles Projekt – diese Immobilie lässt sich mit etwas Einsatz in ein echtes Zuhause verwandeln.

Objektnummer: 24369034 - 90765 Fürth – Stadeln

## Ausstattung und Details

- Baujahr 1963, komplett sanierungsbedürftig
- Wohnfläche ca. 125 m<sup>2</sup> auf 3 Stockwerken
- Grundstücksfläche: 414 m<sup>2</sup>
- 5 Zimmer, großzügige Raumaufteilung
- Voll unterkellert, ideal als Stauraum oder für zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten
- Balkone im Erd- und Obergeschoss mit Gartenblick
- Großer Garten mit viel Gestaltungspotenzial
- Einzelgarage direkt am Haus
- Zwei zusätzliche Schuppen im Garten
- Ideales Objekt für kreative Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen



Objektnummer: 24369034 - 90765 Fürth – Stadeln

## Alles zum Standort

Diese Doppelhaushälfte befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet im begehrten Stadtteil Stadeln in Fürth. Die Lage bietet eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und städtischer Anbindung. Familien schätzen die Nähe zu Schulen, Kindergärten und verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, die alle bequem in wenigen Minuten erreichbar sind. Für Pendler ist Stadeln durch die Anbindung an die A73 sowie die öffentlichen Verkehrsmittel ein attraktiver Standort, der eine schnelle Erreichbarkeit von Nürnberg, Fürth und Erlangen gewährleistet. Die umliegenden Grünflächen und Naherholungsgebiete bieten zusätzlich viele Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und Freizeitaktivitäten. Ein besonderer Vorteil dieser Lage ist die ruhige Nachbarschaft, die dennoch eine gute Infrastruktur und kurze Wege in die Stadtzentren vereint.

Objektnummer: 24369034 - 90765 Fürth – Stadeln

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 278.86 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

Objektnummer: 24369034 - 90765 Fürth – Stadeln

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jürgen Maringer

---

Gustavstraße 35 Fürth  
E-Mail: fuerth@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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