

Stein

# VON POLL | Kapitalanleger aufgepasst! Tolle Wohnung mit renoviertem Bad

Objektnummer: 24369027

360°-Rundgang



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

KAUFPREIS: 128.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 35,2 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1

Objektnummer: 24369027 - 90547 Stein

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24369027 - 90547 Stein

## Auf einen Blick

Objektnummer	24369027	Kaufpreis	128.000 EUR
Wohnfläche	ca. 35,2 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	2	Modernisierung / Sanierung	2021
Zimmer	1	Zustand der Immobilie	modernisiert
Schlafzimmer	1	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 12 m <sup>2</sup>
Baujahr	1986	Ausstattung	Einbauküche, Balkon
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 24369027 - 90547 Stein

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	140.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	31.07.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1986

Objektnummer: 24369027 - 90547 Stein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24369027 - 90547 Stein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24369027 - 90547 Stein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24369027 - 90547 Stein

## 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)



Objektnummer: 24369027 - 90547 Stein

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

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: 24369027 - 90547 Stein

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 24369027 - 90547 Stein**

## Ein erster Eindruck

Hier geht es zur 360° Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/G0qU> Diese moderne 1-Zimmer Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage mit 3 Etagen. Das Haus wurde 1986 erbaut. 2012 wurde die Zentralheizung erneuert. Es verfügt über einen Fahrradkeller. Jeder Wohneinheit ist ein Dachboden-/und ein Kellerabteil zugeordnet. Die Wohnung hat eine Wohnfläche von ca. 35,20 m<sup>2</sup>. Der Bauzustand wird als modernisiert beschrieben. Das Bad wurde renoviert. Die Dichtungen der Fenster wurden erneuert. Als besonderes Highlight lädt der sonnige Balkon, den Sie über die Küche erreichen, zum Entspannen und Verweilen ein. Ein Außenstellplatz gehört ebenfalls dazu. Die monatlichen Mieteinnahmen für die Wohnung betragen 368,50 € kalt und 17,50 € für den Stellplatz.

Objektnummer: 24369027 - 90547 Stein

## Ausstattung und Details

- neues Bad
- toller Balkon
- Dachbodenabteil
- Kellerabteil
- Außenstellplatz

Objektnummer: 24369027 - 90547 Stein

## Alles zum Standort

Die Immobilie zeichnet sich durch ihre ruhige und grüne Lage aus, die für ein angenehmes Wohngefühl sorgt. Sie befindet sich in Stein, das liegt am südwestlichen Stadtrand von Nürnberg am linken Ufer der Rednitz, die sich wenige Kilometer nördlich in Fürth mit der Pegnitz zur Regnitz vereinigt. Der Fluß lädt zum entspannen ein. Fußläufig erreichen Sie in wenigen 100 Metern Läden des täglichen Bedarfs. Auch Fachmärkte wie ein Bioladen, ein Fahrradgeschäft, ein Schmuckladen sind in nächster Nähe. Ein Frisör, verschiedene Arztpraxen und viele Restaurants runden das Angebot ab. Stein bietet Ihnen Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen. Mit dem Bus erreichen Sie den U-Bahnhof Röthenbach. Von dort bringen Sie Regionalbusse in außenliegende Stadtteile und stellen eine Verbindung zur S-Bahnlinie her. Mit dem Auto kommen Sie die über die Anschlussstelle Nürnberg-Schweinau auf die Südwesttangente. Von dort aus können Sie Richtung Ansbach und Richtung Nürnberg fahren.

Objektnummer: 24369027 - 90547 Stein

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.7.2028. Endenergieverbrauch beträgt 140.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24369027 - 90547 Stein

## 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)