Stein

VON POLL | Kapitalanleger aufgepasst! Tolle Wohnung mit renoviertem Bad

Property ID: 24369027

PURCHASE PRICE: 128.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 35,2 m² • **ROOMS:** 1

Property ID: 24369027 - 90547 Stein

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24369027 - 90547 Stein

At a glance

Property ID	24369027
Living Space	ca. 35,2 m²
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Floor	2
Rooms	1
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1986
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	128.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2021
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 12 m²
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24369027 - 90547 Stein

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	31.07.2028
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	140.80 kWh/m²a
Energy efficiency class	E

Property ID: 24369027 - 90547 Stein

The property

Property ID: 24369027 - 90547 Stein

The property

Property ID: 24369027 - 90547 Stein

The property

Property ID: 24369027 - 90547 Stein

The property

Property ID: 24369027 - 90547 Stein

The property

Property ID: 24369027 - 90547 Stein

Floor plans

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24369027 - 90547 Stein

A first impression

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 m². 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.

Property ID: 24369027 - 90547 Stein

Details of amenities

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

Property ID: 24369027 - 90547 Stein

All about the location

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-Bahnlinnie her. Mit dem Auto kommen Sie die über die Anschlussstelle Nürnberg-Schweinau auf die Südwestangente. Von dort aus können Sie Richtung Ansbach und Richtung Nürnberg fahren.

Property ID: 24369027 - 90547 Stein

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.7.2028. Endenergieverbrauch beträgt 140.80 kwh/(m²*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.

Property ID: 24369027 - 90547 Stein

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jürgen Maringer

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com