

Fürth – Stadeln

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

Property ID: 24369034

360°-Rundgang



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

**PURCHASE PRICE: 375.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 125 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 414 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24369034 - 90765 Fürth – Stadeln

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

Property ID: 24369034 - 90765 Fürth – Stadeln

## At a glance

Property ID	24369034	Purchase Price	375.000 EUR
Living Space	ca. 125 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	In need of renovation
Rooms	5	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Balcony
Bathrooms	1		
Year of construction	1963		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 24369034 - 90765 Fürth – Stadeln

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	ELECTRICITY	Final Energy Demand	278.86 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	14.11.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	1963

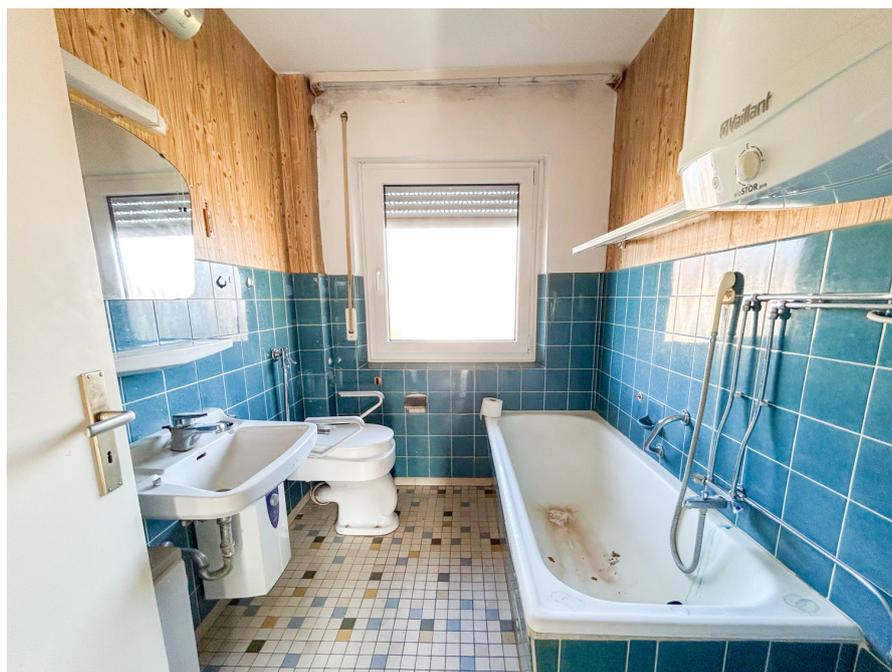
Property ID: 24369034 - 90765 Fürth – Stadeln

## The property



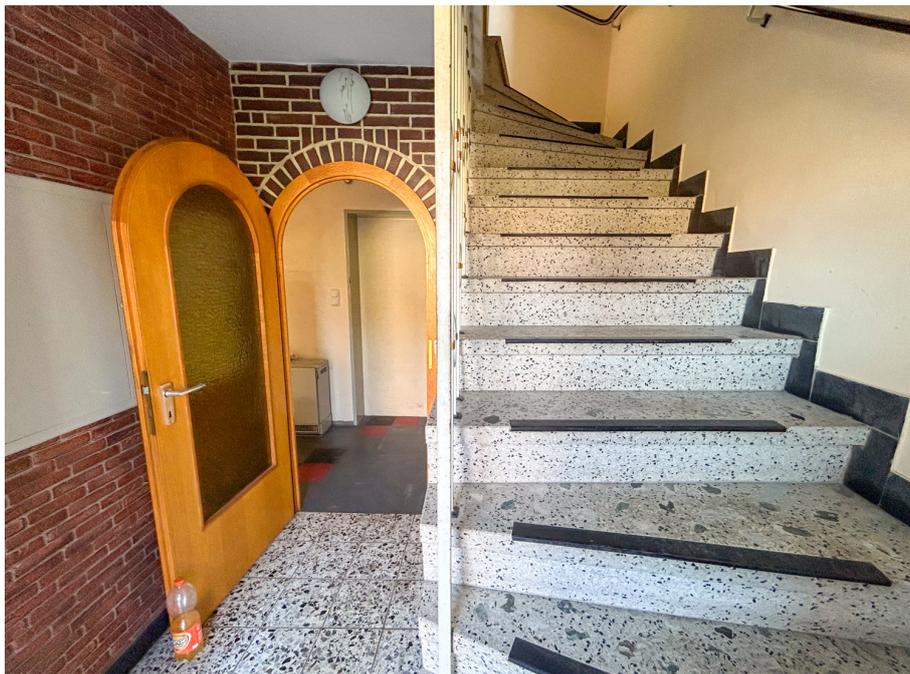
Property ID: 24369034 - 90765 Fürth – Stadeln

## The property



Property ID: 24369034 - 90765 Fürth – Stadeln

## The property



Property ID: 24369034 - 90765 Fürth – Stadeln

## The property



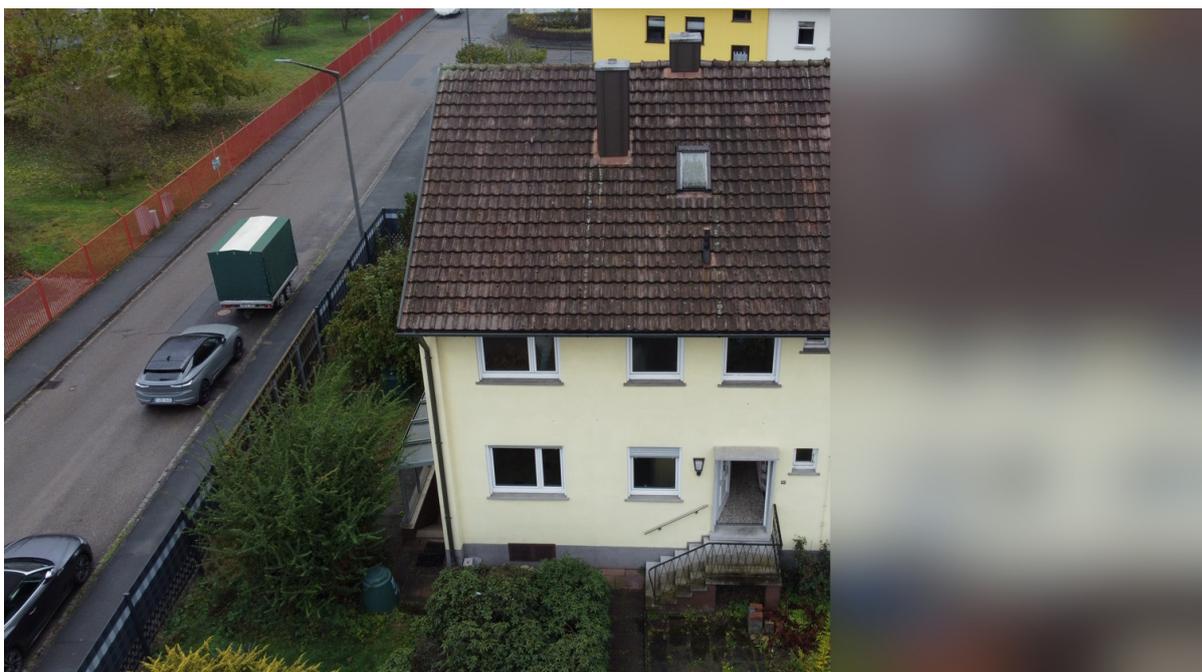
Property ID: 24369034 - 90765 Fürth – Stadeln

## The property



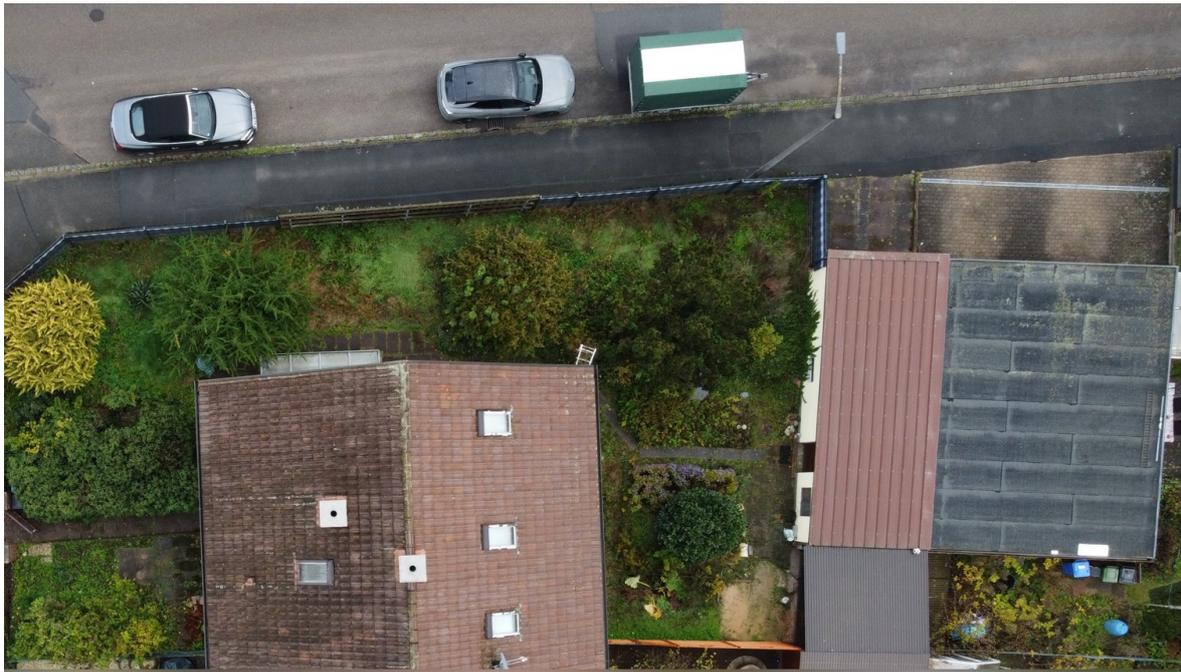
Property ID: 24369034 - 90765 Fürth – Stadeln

## The property



Property ID: 24369034 - 90765 Fürth – Stadeln

## The property



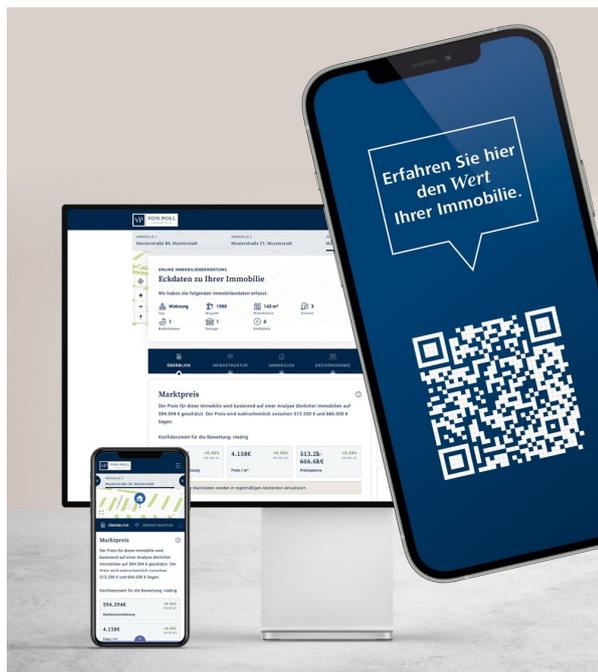
Property ID: 24369034 - 90765 Fürth – Stadeln

## The property



Property ID: 24369034 - 90765 Fürth – Stadeln

## The property



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)

Property ID: 24369034 - 90765 Fürth – Stadeln

## The property

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)

Property ID: 24369034 - 90765 Fürth – Stadeln

## A first impression

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.

Property ID: 24369034 - 90765 Fürth – Stadeln

## Details of amenities

- 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

Property ID: 24369034 - 90765 Fürth – Stadeln

## All about the location

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.

Property ID: 24369034 - 90765 Fürth – Stadeln

## Other information

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.

Property ID: 24369034 - 90765 Fürth – Stadeln

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