

Stein – Unterweihersbuch

VON POLL | Maisonette-Wohnung mit Panoramablick und mehreren Balkonen

CODE DU BIEN: 24369023

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 450.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 158,74 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 24369023 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24369023 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24369023
Surface habitable	ca. 158,74 m ²
Etage	4
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1985
Place de stationnement	2 x Parking souterrain

Prix d'achat	450.000 EUR
Type	Maisonette
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Balcon

CODE DU BIEN: 24369023 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	219.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	21.05.2028	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1985

CODE DU BIEN: 24369023 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

La propriété



CODE DU BIEN: 24369023 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

La propriété



CODE DU BIEN: 24369023 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

La propriété



CODE DU BIEN: 24369023 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

La propriété



CODE DU BIEN: 24369023 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

La propriété



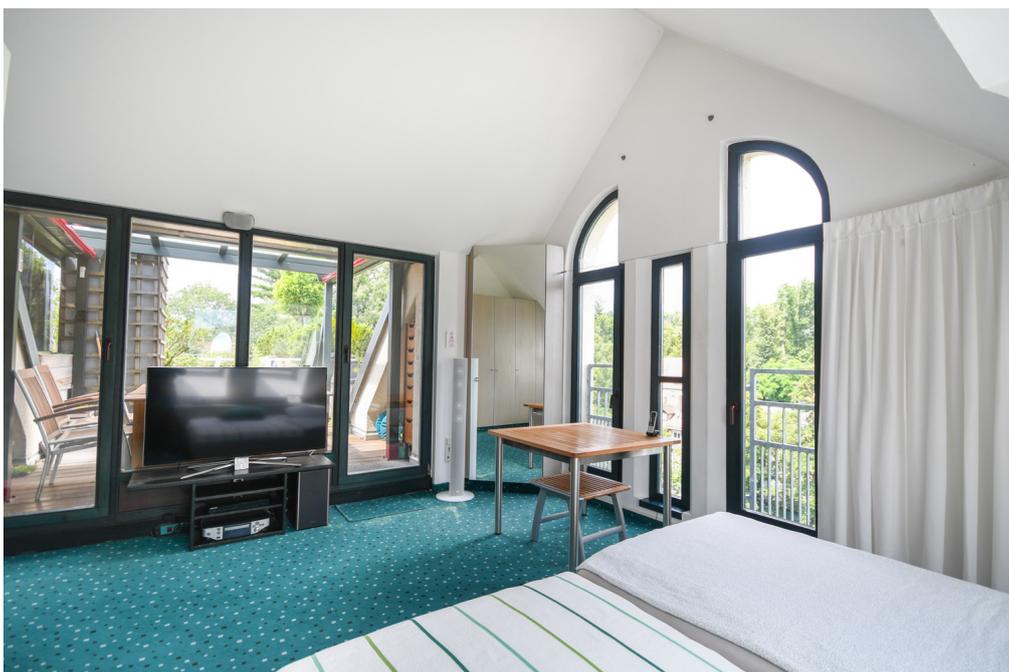
CODE DU BIEN: 24369023 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

La propriété



CODE DU BIEN: 24369023 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

La propriété



CODE DU BIEN: 24369023 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

La propriété



CODE DU BIEN: 24369023 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

La propriété



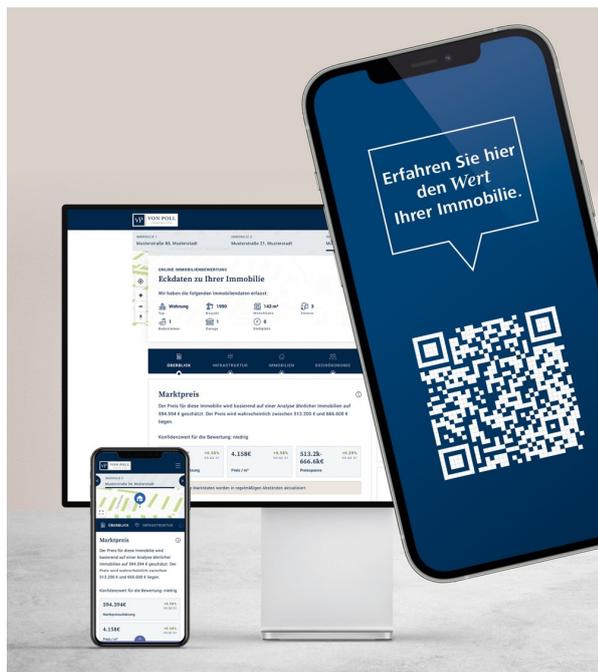
CODE DU BIEN: 24369023 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

La propriété



CODE DU BIEN: 24369023 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

La propriété



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



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie *Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 24369023 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Jürgen Maringer - Geschäftsstelleninhaber
Sarah Eckert - 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

CODE DU BIEN: 24369023 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24369023 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

Une première impression

Diese besondere Maisonette-Wohnung befindet sich in den beiden obersten Etagen (4. OG u. DG; Aufzug bis 3. OG) eines gepflegten Mehrfamilienhauses in der Nähe des Farber Castell Schlosses. Die Wohnung besticht durch seinen außergewöhnlichen Grundriss, viele Fensterflächen, mehrere gemütliche Terrassen und tolle Ausblicke ins Grüne sowie auf die Rednitz. Auf der unteren Etage befinden sich ein großzügiger und heller Wohn- und Essbereich mit offener Küche sowie eine Loggia und eine Terrasse mit Treppenzugang zur obigen Dachterrasse. Der vorhandene Kachelofen mit Sitzmöglichkeiten kann zukünftig für noch mehr Gemütlichkeit sorgen. Auf selbiger Etage ist ein weiterer Bereich vorhanden, welcher ursprünglich als Einliegerwohnung geplant wurde (eigenes Grundbuchblatt vorhanden) und mit wenigen Umbauten wieder als solche genutzt werden kann. Hier finden sich zwei weitere Zimmer, ein vollausgestattetes Bad sowie eine Terrasse. Ein Gäste-WC und ein Abstellraum vervollständigen die Etage. Im Dachgeschoss befindet sich ein Schlafzimmer mit Einbauschränken sowie ein modernes Bad. Das absolute Highlight hier ist die große Dachterrasse mit tollen Ausblicken. Die beiden Tiefgaragenstellplätze sind im Kaufpreis enthalten und runden das Angebot ab. Die Wohnung ist derzeit auf absehbare Zeit vermietet. Für weitere Informationen hierzu kontaktieren Sie uns gerne. - aktuelles Hausgeld inkl. Rücklagen: 993,- €/Monat | ab 01.01.2025: 1.059,- €/Monat, umlagefähig: 570,-€, inkl. Rücklagenbildung 402,- €/Monat | HINWEIS: im Hausgeld sind die vom Nutzer abhängigen Heizkosten enthalten und entsprechend steuerbar - Rücklagen 31.12.2023: ca. 169.680,- € - beschlossene Sonderumlage(n): keine - Größe der WEG: 64 Hier gelangen Sie zur 360°-Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/NMfl>

CODE DU BIEN: 24369023 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

Détails des commodités

- Aufzug bis zum 3. OG
- zwei Badezimmer
- vier Außenbereiche
- Option einer Einliegerwohnung (eigenes Grundbuchblatt vorhanden)
- Kamin (seit über 10 Jahren nicht mehr im Betrieb)
- hydraulischer Ausgleich innerhalb der Wohnung (Heizung)
- Feuchtigkeitsmessung innerhalb der Wohnung
- Glasfaseranschluss beschlossen
- Internet: bis zu 250 MBit/s im Download, 40 MBit/s im Upload
- zwei Tiefgaragenstellplätze (KEIN Duplex-Parker)

Renovierungen:

- neue Fensterdichtungen 2024
- teilw. neue Dachflächenfenster 2022
- Aufzugssanierung 2022

CODE DU BIEN: 24369023 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

Tout sur l'emplacement

Die Wohnung befindet sich in direkter Nähe zur Rednitz im idyllischen Städtchen Stein b. Nürnberg. Hier bietet sich Ihnen eine optimal ausgebaute Infrastruktur in einem ruhigen Wohngebiet. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in fußläufiger Nachbarschaft vorhanden: Supermärkte, Kindergärten, verschiedene Schulen, Restaurants etc. Eine Bushaltestelle befindet sich nur knapp 300 Meter vom Haus entfernt, den Steiner Bahnhof erreichen Sie nach ca. 1 km, den U-Bahnhof Nürnberg-Röthenbach nach etwa 2 km. Die nahegelegene Südwesttangente ermöglicht eine super Anbindung mit dem Auto.

CODE DU BIEN: 24369023 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.5.2028. Endenergieverbrauch beträgt 219.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

CODE DU BIEN: 24369023 - 90547 Stein – Unterweiherbuch

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jürgen Maringer

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com