

Stein

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

CODE DU BIEN: 24369027

360°-Rundgang



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

PRIX D'ACHAT: 128.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 35,2 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 1

CODE DU BIEN: 24369027 - 90547 Stein

- 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: 24369027 - 90547 Stein

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24369027
Surface habitable	ca. 35,2 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Etage	2
Pièces	1
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1986
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	128.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 12 m <sup>2</sup>
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24369027 - 90547 Stein

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	140.80 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	31.07.2028	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1986

CODE DU BIEN: 24369027 - 90547 Stein

## La propriété



CODE DU BIEN: 24369027 - 90547 Stein

## La propriété





CODE DU BIEN: 24369027 - 90547 Stein

## La propriété



CODE DU BIEN: 24369027 - 90547 Stein

## La propriété

A composite image showing a smartphone in the foreground displaying a QR code and a speech bubble that says "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." In the background, a tablet displays a real estate website interface with various data points and charts.

**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)



CODE DU BIEN: 24369027 - 90547 Stein

## La propriété



**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)

CODE DU BIEN: 24369027 - 90547 Stein

## 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: 24369027 - 90547 Stein

## Une première 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 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.

CODE DU BIEN: 24369027 - 90547 Stein

## Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 24369027 - 90547 Stein

## Tout sur l'emplacement

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.



CODE DU BIEN: 24369027 - 90547 Stein

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24369027 - 90547 Stein

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