

Fürth – Stadeln

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

CODE DU BIEN: 24369034

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 375.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 125 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 414 m²

CODE DU BIEN: 24369034 - 90765 Fürth – Stadeln

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

CODE DU BIEN: 24369034 - 90765 Fürth – Stadeln

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24369034	Prix d'achat	375.000 EUR
Surface habitable	ca. 125 m ²	Type de bien	Maisons jumelles
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	5	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	4	Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon
Salles de bains	1		
Année de construction	1963		
Place de stationnement	1 x Garage		

CODE DU BIEN: 24369034 - 90765 Fürth – Stadeln

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	ELECTRICITY	Consommation d'énergie	278.86 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	14.11.2034	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Électrique	Année de construction selon le certificat énergétique	1963

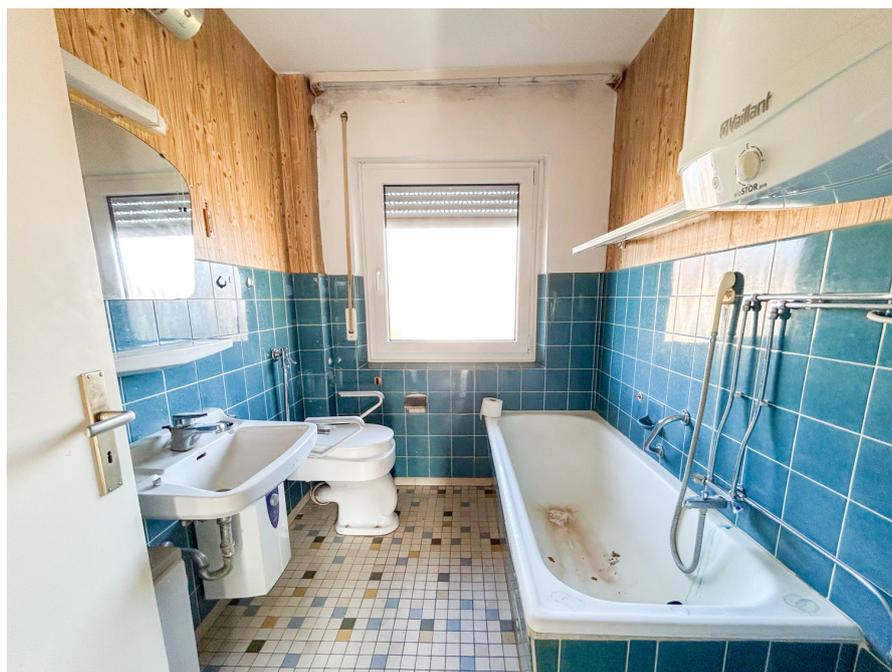
CODE DU BIEN: 24369034 - 90765 Fürth – Stadeln

La propriété



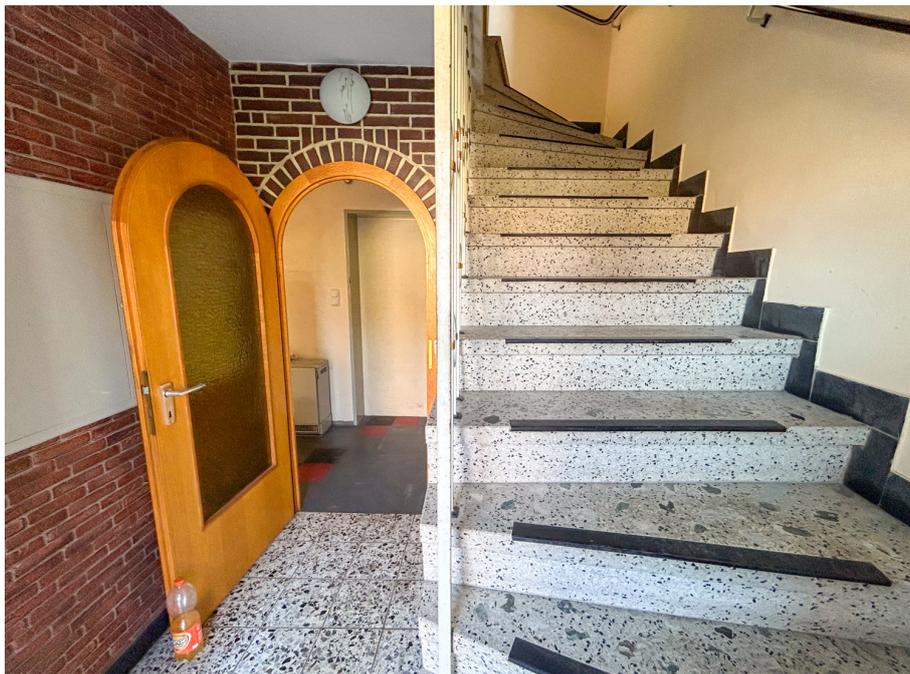
CODE DU BIEN: 24369034 - 90765 Fürth – Stadeln

La propriété



CODE DU BIEN: 24369034 - 90765 Fürth – Stadeln

La propriété



CODE DU BIEN: 24369034 - 90765 Fürth – Stadeln

La propriété



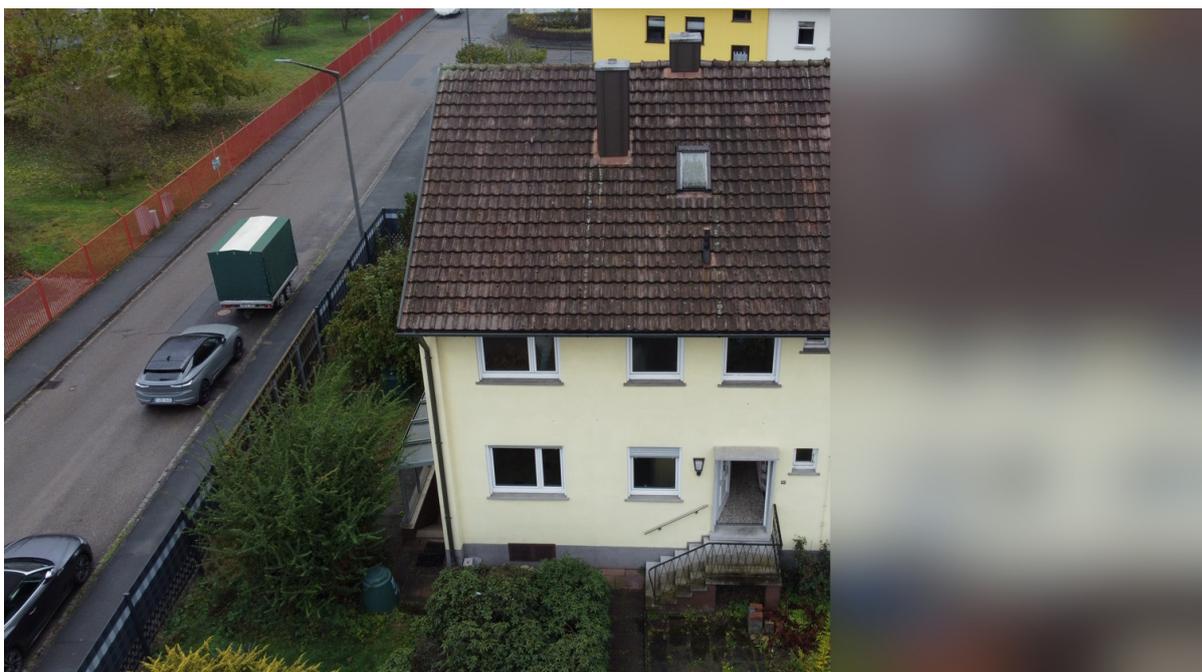
CODE DU BIEN: 24369034 - 90765 Fürth – Stadeln

La propriété



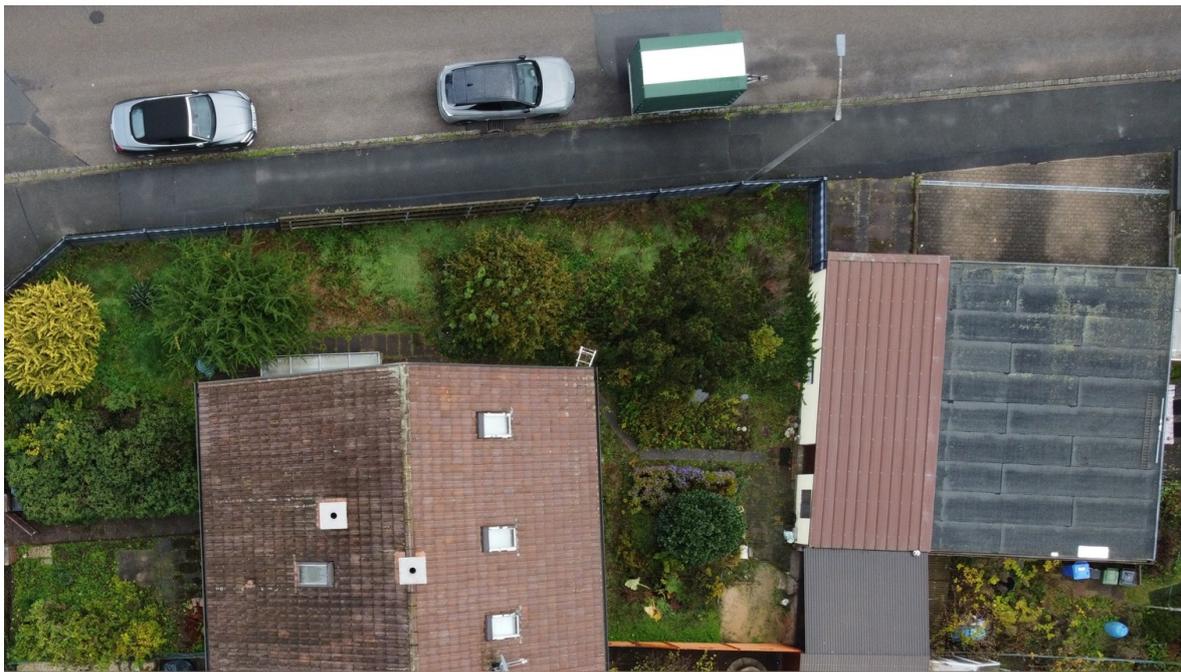
CODE DU BIEN: 24369034 - 90765 Fürth – Stadeln

La propriété



CODE DU BIEN: 24369034 - 90765 Fürth – Stadeln

La propriété



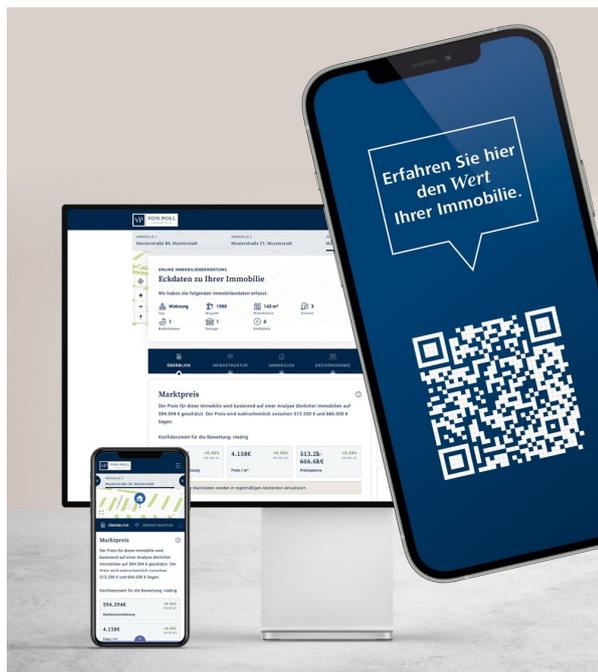
CODE DU BIEN: 24369034 - 90765 Fürth – Stadeln

La propriété



CODE DU BIEN: 24369034 - 90765 Fürth – Stadeln

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier
den Wert
Ihrer Immobilie.

**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

Jetzt
Suchprofil
anlegen

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 24369034 - 90765 Fürth – Stadeln

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

CODE DU BIEN: 24369034 - 90765 Fürth – Stadeln

Une première impression

Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1963 bietet auf ca. 125 m² Wohnfläche und einem 414 m² 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.

CODE DU BIEN: 24369034 - 90765 Fürth – Stadeln

Détails des commodités

- Baujahr 1963, komplett sanierungsbedürftig
- Wohnfläche ca. 125 m² auf 3 Stockwerken
- Grundstücksfläche: 414 m²
- 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

CODE DU BIEN: 24369034 - 90765 Fürth – Stadeln

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24369034 - 90765 Fürth – Stadeln

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 278.86 kWh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 24369034 - 90765 Fürth – Stadeln

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