

Stein – Unterweihersbuch

# VON POLL | Maisonette-Wohnung mit Panoramablick und mehreren Balkonen

????????? ??????????: 24369023

360°-Rundgang



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

???? ??????: 450.000 EUR • ??????????: ca. 158,74 m<sup>2</sup> • ??????: 4

???????? ??????????: 24369023 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24369023 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

?? ??? ??????

???????? ??????????	24369023	????? ???????	450.000 EUR
????????????	ca. 158,74 m <sup>2</sup>	????????????	?????????
????????	4	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	4		
???????????? ???	2		
????????			
????????	2	????????	???????
????? ?????????????	1985	????????????	
????? ?????????????	2 x ????????	????????	????????, WC ????????????, ??????, ?????????
????????	?????????		

???????? ??????????: 24369023 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

????????????? ???????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	???????	?????????	219.00 kWh/m²a
??????????????	21.05.2028	???????????????	
???????????????????		???????????????	
?????????? ???		?????????????	G
????? ????????????	???????	?????????????????	
		?????????????	
		????? ??????????????	1985
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		????????????????????	

???????? ??????????: 24369023 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

?? ?????????



???????? ?????: 24369023 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

?? ????????



???????? ??????????: 24369023 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

?? ?????????



???????? ??????????: 24369023 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

?? ?????????



???????? ??????????: 24369023 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

?? ?????????



???????? ??????????: 24369023 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

?? ?????????



???????? ??????????: 24369023 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

?? ?????????



???????? ??????????: 24369023 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

?? ?????????



???????? ??????????: 24369023 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

?? ?????????



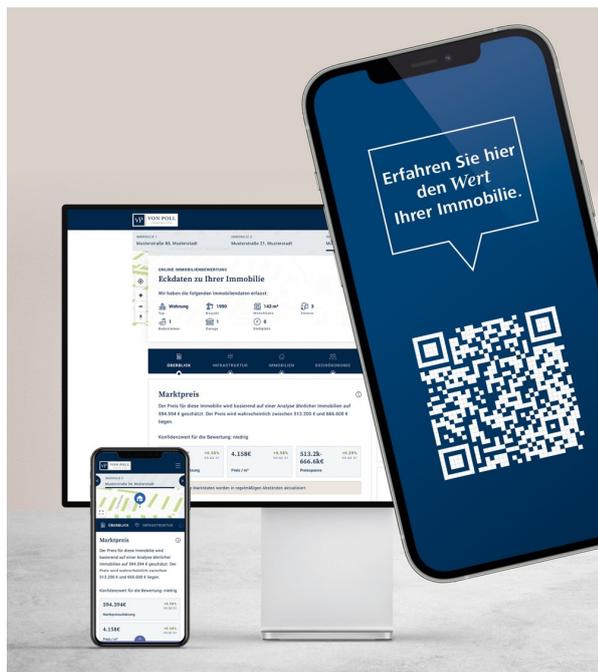
???????? ??????????: 24369023 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

?? ?????????



???????? ??????????: 24369023 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

?? ?????????



**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)

???????? ?????: 24369023 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

?? ????????

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

???????? ??????????: 24369023 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ??? ??????????????

??????? ???????: 24369023 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

??? ?????? ???????????

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>

???????? ??????????: 24369023 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

????????????????? ??? ??????????

- 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

???????? ?????: 24369023 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

??? ??? ??? ???????????

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.

???????? ??????????: 24369023 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

?????? ?????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.5.2028. Endenergieverbrauch beträgt 219.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

???????? ??????????: 24369023 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)