

Stein

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

VP azonosító: 24369027

360°-Rundgang

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)VÉTELÁR: 128.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 35,2 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 1

VP azonosító: 24369027 - 90547 Stein

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24369027 - 90547 Stein

## Áttekintés

VP azonosító	24369027	Vételár	128.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 35,2 m <sup>2</sup>	Lakás	Emelet
Tet? formája	Nyeregtet?	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
EMELET	2	Modernizálás / Felújítás	2021
Szobák	1	AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Korszer?ített
Hálósobák	1	Kivitelezési módszer	Szilárd
FÜRD?SZOBÁK	1	Hasznos terület	ca. 12 m <sup>2</sup>
ÉPÍTÉS ÉVE	1986	Felszereltség	Beépített konyha, Erkély
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely		

VP azonosító: 24369027 - 90547 Stein

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végső energiafogyasztás	140.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	31.07.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1986

VP azonosító: 24369027 - 90547 Stein

## Az ingatlan



VP azonosító: 24369027 - 90547 Stein

## Az ingatlan



VP azonosító: 24369027 - 90547 Stein

## Az ingatlan



VP azonosító: 24369027 - 90547 Stein

## Az ingatlan



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



VP azonosító: 24369027 - 90547 Stein

## Az ingatlan



**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)

VP azonosító: 24369027 - 90547 Stein

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24369027 - 90547 Stein

## Az els? benyomás

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.

VP azonosító: 24369027 - 90547 Stein

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 24369027 - 90547 Stein**

## Minden a helyszínr?!

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.

VP azonosító: 24369027 - 90547 Stein

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24369027 - 90547 Stein

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)