

Stein – Unterweihersbuch

VON POLL | Maisonette-Wohnung mit Panoramablick und mehreren Balkonen

CODICE OGGETTO: 24369023

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 450.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 158,74 m² • VANI: 4

CODICE OGGETTO: 24369023 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24369023 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24369023	Prezzo d'acquisto	450.000 EUR
Superficie netta	ca. 158,74 m ²	Appartamento	Maisonette
Piano	4	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	2	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Balcone
Bagni	2		
Anno di costruzione	1985		
Garage/Posto auto	2 x Parcheggio interrato		

CODICE OGGETTO: 24369023 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	219.00 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	21.05.2028	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1985

CODICE OGGETTO: 24369023 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24369023 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24369023 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24369023 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24369023 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24369023 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24369023 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24369023 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24369023 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24369023 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24369023 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

La proprietà



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

CODICE OGGETTO: 24369023 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

La proprietà

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

CODICE OGGETTO: 24369023 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 24369023 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

Una prima impressione

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>

CODICE OGGETTO: 24369023 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

Dettagli dei servizi

- 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

CODICE OGGETTO: 24369023 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 24369023 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24369023 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Jürgen Maringer

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com