Stein – Unterweihersbuch

# VON POLL | Aus Alt mach Neu: Ihr Projekt fürs Eigenheim!

*Objektnummer: 26369009*




KAUFPREIS: 350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 117.33 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 186 m²

Objektnummer: 26369009 - 90547 Stein – Unterweihersbuch


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26369009 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26369009 |
| Wohnfläche | ca. 117.33 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 5 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1965 |
| Stellplatz | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 350.000 EUR |
| Haustyp | Reihenmittel |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | Sanierungsbedürftig |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 46 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 26369009 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Energieausweis gültig bis | 04.03.2036 |
| Befeuerung | Öl |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 206.81 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | G |
| Baujahr laut Energieausweis | 1965 |

Objektnummer: 26369009 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

# Die Immobilie

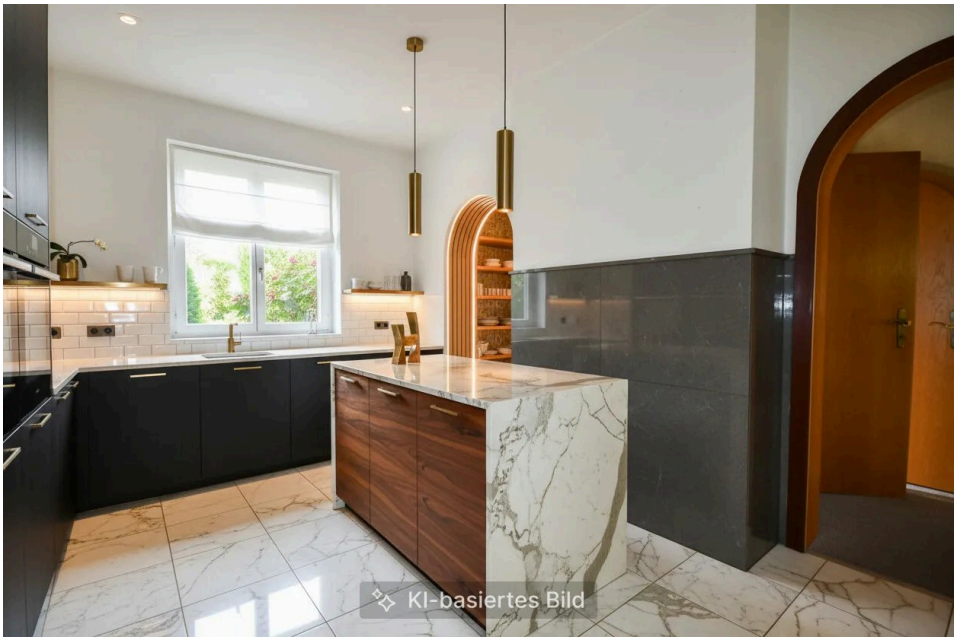




Objektnummer: 26369009 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

# Die Immobilie

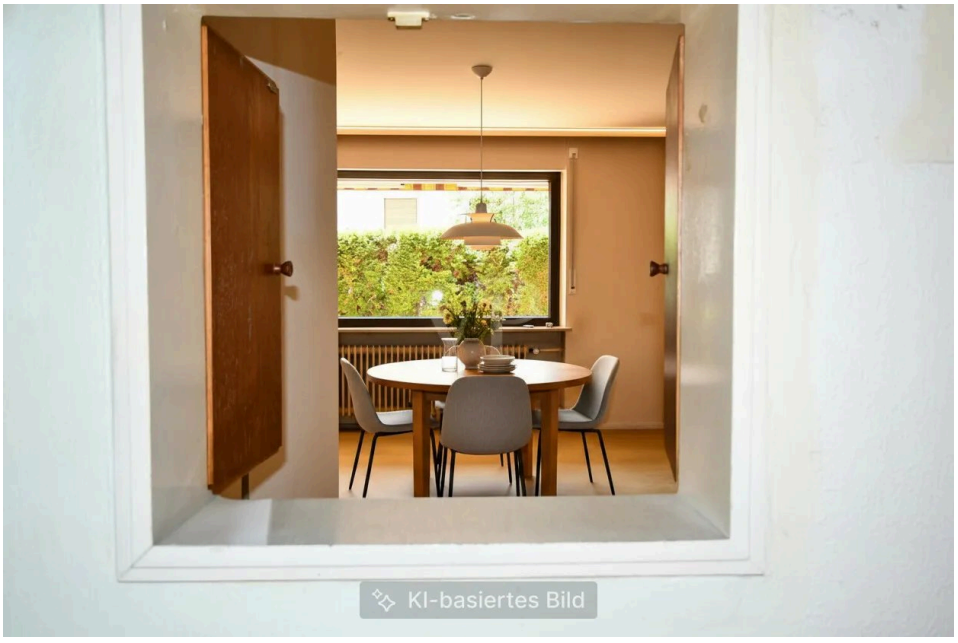




Objektnummer: 26369009 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

# Die Immobilie

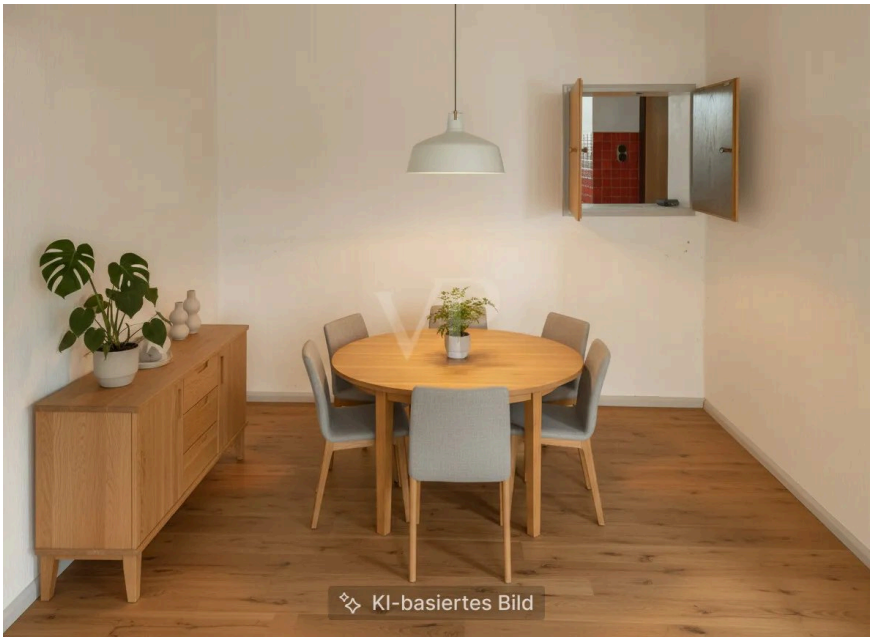




Objektnummer: 26369009 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

# Die Immobilie

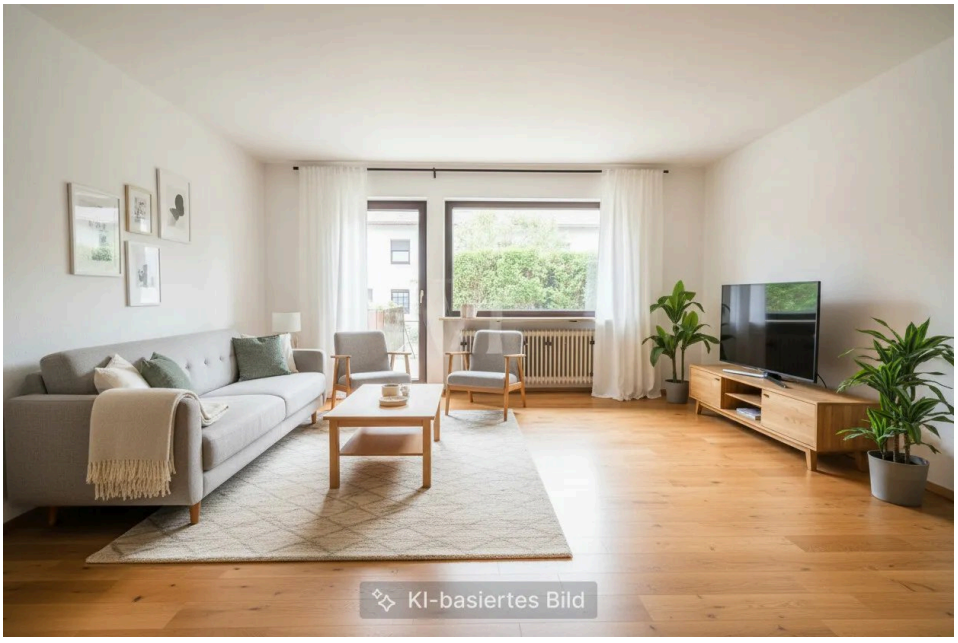




Objektnummer: 26369009 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

# Die Immobilie





Objektnummer: 26369009 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

# Die Immobilie





Objektnummer: 26369009 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

# Die Immobilie





Objektnummer: 26369009 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

# Die Immobilie

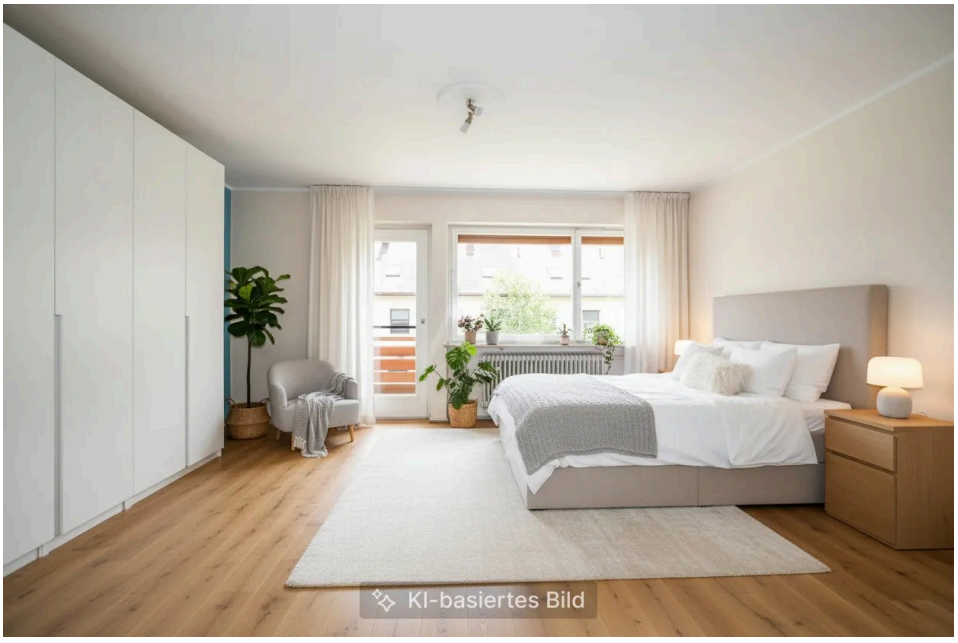




Objektnummer: 26369009 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

# Die Immobilie

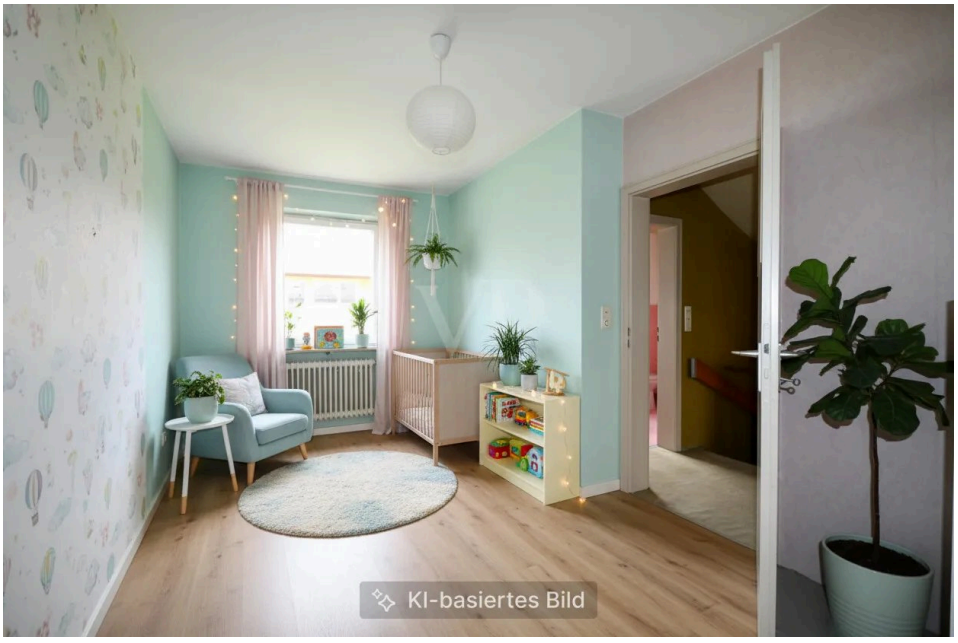




Objektnummer: 26369009 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

# Die Immobilie





Objektnummer: 26369009 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

# Die Immobilie





Objektnummer: 26369009 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

# Die Immobilie





Objektnummer: 26369009 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

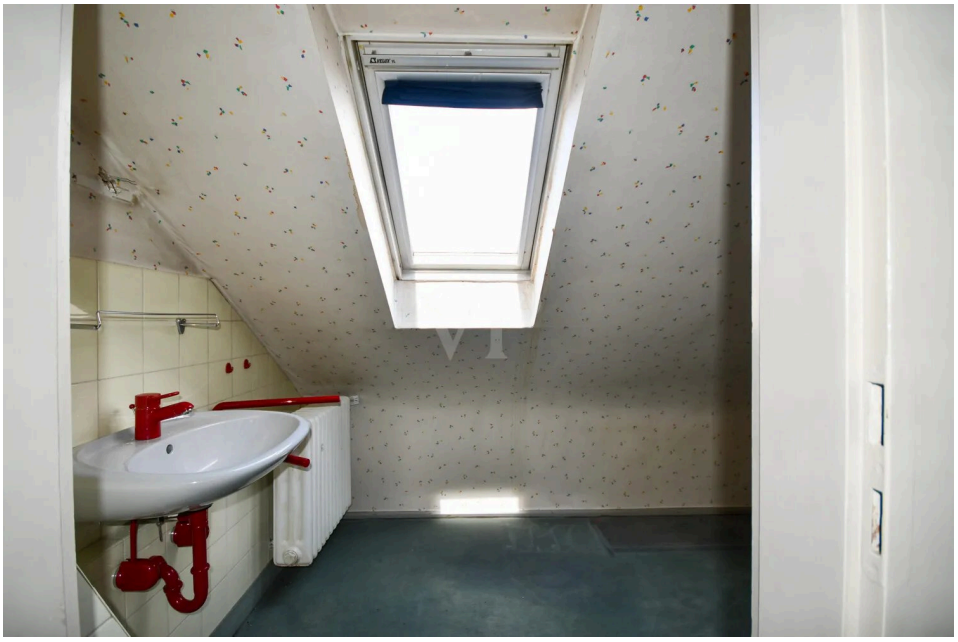
# Die Immobilie

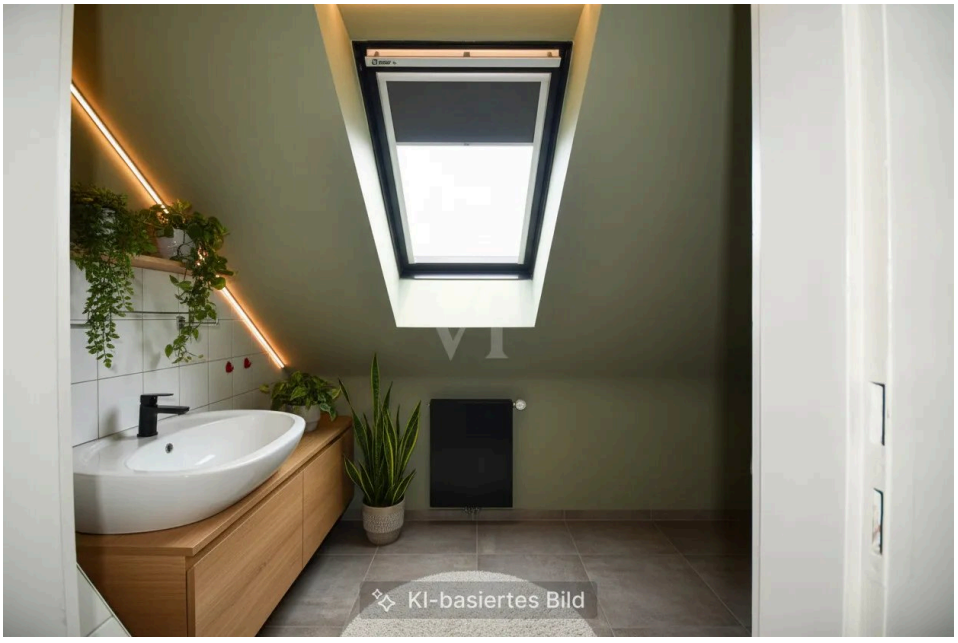




Objektnummer: 26369009 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

# Die Immobilie





Objektnummer: 26369009 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

# Die Immobilie





Objektnummer: 26369009 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

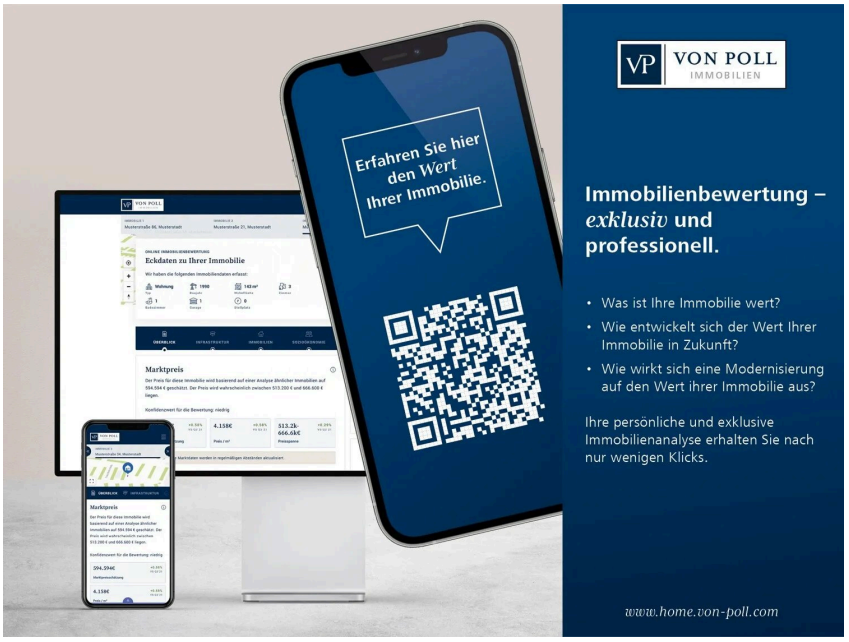
# Die Immobilie





Objektnummer: 26369009 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

# Die Immobilie

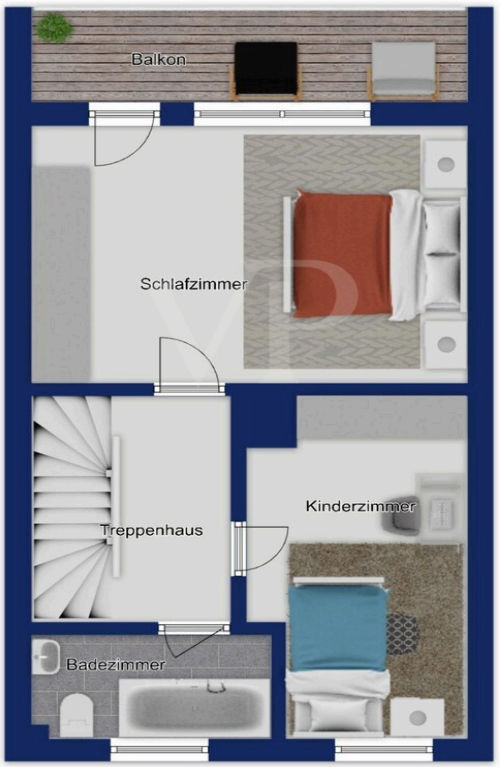




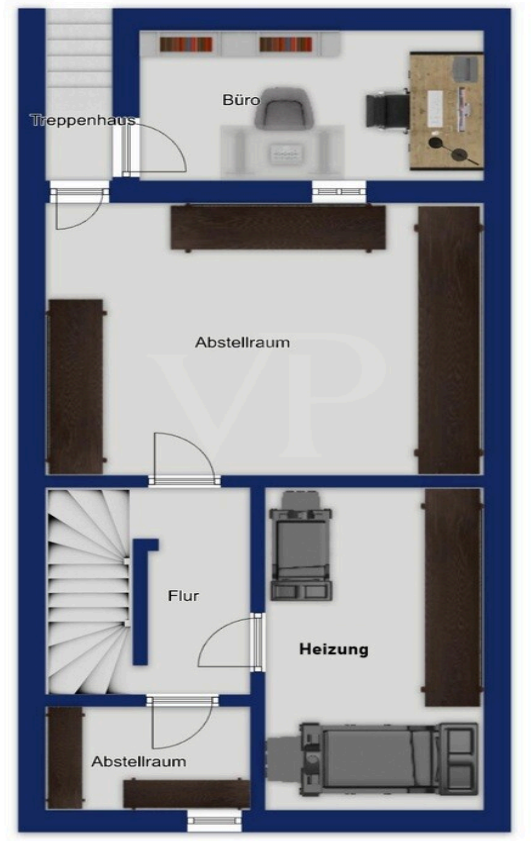

Objektnummer: 26369009 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

# Grundrisse




Balkon
Schlafzimmer
Treppenhaus
Kinderzimmer
Badezimmer


Schlafzimmer
Flur
Kinderzimmer
Badezimmer




Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26369009 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

# Ein erster Eindruck

Hier geht es zur 360° Tour: https://von-poll.com/tour/fuerth/MpxV

Dieses Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1965 bietet eine attraktive Grundlage für Käufer, die ein Zuhause mit Entwicklungspotenzial suchen und ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten. Auf ca. 117,33 m² Wohnfläche und einem ca. 186 m² großen Grundstück eröffnet sich die Möglichkeit, ein Haus in gewachsener Wohnlage nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und neu zu gestalten.

Mit insgesamt 5 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmer, bietet die Immobilie ausreichend Platz für Familien, Paare oder auch für die Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Die Raumaufteilung entspricht der klassischen und funktionalen Bauweise der 1960er Jahre und überzeugt durch gut nutzbare Grundrisse mit solider Basis.

Der aktuelle Zustand ist als sanierungsbedürftig zu bezeichnen. Genau darin liegt jedoch die Chance, das Haus individuell an heutige Wohnansprüche anzupassen und durch gezielte Modernisierungen neues Potenzial zu schaffen. Bereits erfolgte Maßnahmen bilden hierfür eine gute Grundlage. Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2017 erneuert, die Elektrik modernisiert und mit einem FI-Schutzschalter ausgestattet. Zudem liegen Gasleitungen bereits bis zum Haus an, sodass bei Bedarf eine zukünftige Umstellung der Energieversorgung möglich wäre.

Für energetische Sanierungsmaßnahmen an Bestandsgebäuden können je nach Vorhaben Fördermöglichkeiten über die KfW bestehen. Dazu zählen insbesondere die Sanierung zum Effizienzhaus sowie der Austausch einer bestehenden Heizungsanlage gegen eine klimafreundliche Alternative. Die konkrete Förderfähigkeit, Förderhöhe und Antragstellung sind individuell durch einen Energieeffizienz-Experten beziehungsweise die finanzierende Bank zu prüfen. Wichtig ist, dass Förderanträge in der Regel vor Beginn der Maßnahmen gestellt werden müssen.

Ein zusätzlicher Mehrwert ist ein ca. 9 m² großer Raum mit Nutzfläche, der über den Kellerabgang von außen zugänglich ist. Dieser eignet sich ideal als Hobbyraum, kleine Werkstatt, Lagerfläche oder praktischer Abstellbereich.

Auch der Außenbereich bietet Gestaltungsspielraum. Ob kleine Gartenfläche, gemütliche Terrasse oder pflegeleichter Rückzugsort im Freien, hier lassen sich individuelle Vorstellungen gut umsetzen.

Laut Telekom-Homepage soll der Glasfaserausbau in diesem Bereich bis zum 17.07.2026 abgeschlossen sein. Damit besteht zukünftig die Aussicht auf eine moderne und leistungsfähige Internetanbindung.

Insgesamt bietet dieses Reihenmittelhaus eine interessante Gelegenheit für Käufer, die nicht einfach ein fertiges Haus suchen, sondern ein Objekt mit Substanz, Gestaltungsspielraum und Entwicklungspotenzial. Mit den richtigen Ideen kann hier ein individuelles Zuhause in einem gewachsenen Wohnumfeld entstehen.

Gerne stellen wir Ihnen die Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung näher vor und zeigen Ihnen die Möglichkeiten, die dieses Haus bietet.

Objektnummer: 26369009 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

# Alles zum Standort

Stein bei Nürnberg zählt zu den beliebtesten Wohnlagen im unmittelbaren Ballungsraum der Metropolregion Nürnberg. Die Stadt verbindet eine ruhige, familienfreundliche Wohnatmosphäre mit einer sehr guten Infrastruktur und einer schnellen Anbindung an die Nürnberger Innenstadt.

Im Ort selbst finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte verschiedener Fachrichtungen. Darüber hinaus bietet Stein eine gute Auswahl an Restaurants, Cafés und kleineren Geschäften. Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen sind ebenfalls vor Ort vorhanden und unterstreichen die hohe Wohnqualität.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Über nahegelegene Busverbindungen sowie die gute Anbindung an das Nürnberger Verkehrsnetz gelangt man in kurzer Zeit in die Nürnberger Innenstadt sowie zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten. Auch die Südwesttangente und weitere Hauptverkehrsachsen sind schnell erreichbar und sorgen für eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz.

Ein besonderes Highlight der Umgebung ist die Nähe zum beliebten Naherholungsgebiet rund um den Rednitzgrund. Spazier- und Radwege, Grünflächen sowie verschiedene Sport- und Freizeitangebote bieten zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung im Freien.

Insgesamt bietet Stein bei Nürnberg eine attraktive Kombination aus naturnahem Wohnen, gewachsener Infrastruktur und der unmittelbaren Nähe zur Großstadt Nürnberg. Diese Mischung macht den Standort sowohl für Familien als auch für Berufspendler besonders interessant.

Objektnummer: 26369009 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

# Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26369009 - 90547 Stein – Unterweihersbuch

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

Gustavstraße 35, 90762 Fürth
Tel.: +49 911 - 97 90 188 0
E-Mail: fuerth@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com