



**90765 Fürth**

## Neubau-Erstbezug mit EBK – Terrasse inklusive



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

**1.650 €**

Kaltmiete

**127 m²**

Wohnfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Matthias Gebhardt**  
(Immobilienfachwirt (IHK) ,  
Geprüfter freier Sachverständiger  
für Immobilienbewertung  
(PersCert®))

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	127 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	15 m²
Stellplätze	2

### Preise & Kosten

Kaltmiete	1.650 €
Warmmiete	1.950 €
Nebenkosten	300 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	300 €
Gesamtbelastung brutto	1.950 €
provisionspflichtig	×
Kaution	4.950 €



## Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	11.10.2032
Baujahr (Haus)	2022
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	71.00
Primär-Energieträger	KWK_FOSSIL

## Zustand

Baujahr	2022
Verkaufstatus	offen
Zustand	Erstbezug



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
barrierefrei	✓
Gäste-WC	✓

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- 3 Zimmer Wohnung mit Möglichkeit auf 4 Zimmer umzubauen
- Bad mit Wanne und Dusche
- Einbauküche mit Markengeräten
- Parkett
- Fußbodenheizung
- 2 Parkhaus Stellplätze
- Lüftungsanlage
- Kellerabteil
- Doppelfenster mit 3 Fachverglasung
- elektrische Jalousien
- Blockheizkraftwerk für niedrige NK



## Beschreibung

### Familienglück im Erstbezug – Wohnen mit Platz zum Wachsen

Diese hochwertige 4-Zimmer-Neubauwohnung im Erdgeschoss mit ca. 127 m<sup>2</sup> Wohnfläche steht zur Vermietung und bietet den idealen Rahmen für ein entspanntes, modernes Familienleben. Ruhig gelegen und dennoch zentral, verbindet sie Geborgenheit mit Alltagstauglichkeit.

Aktuell verfügt die Wohnung über drei großzügige Zimmer. Der Eigentümer kann kurzfristig eine Ständerwand einziehen, sodass ein viertes Zimmer entsteht – perfekt als zusätzliches Kinderzimmer, Spielzimmer oder Homeoffice. Ein Zuhause, das sich flexibel an die Bedürfnisse Ihrer Familie anpasst.

Der helle Eingangsbereich führt in einen ca. 10 Meter langen Flur mit viel Platz für Garderobe, Stauraum und das echte Leben mit Kindern. Von hier aus sind alle Räume bequem erreichbar, ergänzt durch ein praktisches Gäste-WC. Im Schlafzimmer sind bereits Vorbereitungen für einen begehbaren Kleiderschrank getroffen.

Das Herzstück der Wohnung ist der lichtdurchflutete Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Hochwertiger Parkettboden, bodentiefe Fenster mit 3-fach-Verglasung sowie eine moderne Lüftungsanlage schaffen eine warme und angenehme Wohnatmosphäre. Die separate Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten ist bereits enthalten und lädt zu gemeinsamen Kochmomenten ein.

Ein echtes Highlight für Familien: Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf die gemütliche Terrasse. Der nahegelegene Spielplatz befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Terrasse, sodass Kinder sicher spielen können – stets im Blick der Eltern. Elektrische Jalousien sorgen dabei für zusätzlichen Komfort und Privatsphäre.

Das moderne Badezimmer überzeugt mit Badewanne, separater Dusche und hochwertigen Sanitäranlagen. Ein zusätzliches Gäste-WC rundet das stimmige Wohnkonzept ab. Ein innovatives Blockheizkraftwerk sorgt für eine umweltfreundliche Energieversorgung und dauerhaft niedrige Nebenkosten.

Ein Zuhause, in dem Kinder lachen, Eltern durchatmen und Familien ankommen.

Zu der Wohnung gehören ein separates Kellerabteil und ein Abstellraum direkt in der Wohnung. Ein gemeinschaftlicher Waschkeller sorgt für zusätzlichen Komfort. Zwei fest zugeordnete Parkhaus-Stellplätze garantieren Bequemlichkeit und Sicherheit für Ihr Fahrzeug. Dank Aufzug ist die Wohnung bequem und barrierearm erreichbar – ein echtes Plus für Familien.

Dieses Wohnhaus liegt ruhig und dennoch verkehrsgünstig nahe der Bahn. Dank dichter Verglasung mit Doppelfenster und Dreifachverglasung profitieren Sie von einem angenehmen Innenraumklima. Die Häuserdämmung sorgt zusätzlich für wohltuende Ruhe innerhalb der Wohnungen.

Hinweis zur Schalldämmung: Die zwischen benachbarten Wohneinheiten liegenden Bauteile (Wand-, Decken- und Treppenhauskonstruktionen) erfüllen die Schallschutzstufe 2 der VDI-Richtlinie 4100 (Fassung 2007-08) in Verbindung mit den Empfehlungen für erhöhten Schallschutz des Beiblattes 2 der DIN 4109 (87/89). Dadurch werden Geräusche in der Wohnung grundsätzlich reduziert. Die höhere Stufe III der VDI 4100 wird nicht erreicht und ist vertraglich nicht zugesichert. Entsprechende Geräuschwahrnehmungen innerhalb der Wohnung können dennoch auftreten.

Dieses Exposé hebt die positiven Aspekte der Bauweise hervor: gute Dämmung, schallgedämpfte Fenster und eine Schallschutzwand sorgen für eine ruhige Wohnatmosphäre – ideal für entspanntes Wohnen, auch in Nähe der Bahn.



## Lage

Die beliebte Wohnlage im nördlichen Fürther Stadtteil Stadeln. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, modernen Neubauten und gewachsenen Strukturen. Die Lage verbindet ein angenehmes, familiäres Wohnumfeld mit einer sehr guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte Fürth, Nürnberg und Erlangen.

Naturnahe Erholungsflächen, Spazier- und Radwege im Regnitzgrund bieten einen hohen Freizeitwert direkt vor der Haustür. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen sowie ärztliche Versorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl mit dem öffentlichen Nahverkehr als auch mit dem Auto hervorragend:

Bushaltestellen sind in wenigen Gehminuten erreichbar und bieten direkte Verbindungen in die Fürther Innenstadt sowie zum S-Bahnhof Stadeln, von dem aus eine schnelle Anbindung nach Nürnberg und Erlangen besteht.

Die Autobahn A73 ist nur wenige Fahrminuten entfernt und ermöglicht eine zügige Verbindung in das gesamte Städtedreieck Nürnberg–Fürth–Erlangen.

Auch das Radwegenetz ist gut ausgebaut und bindet Stadeln optimal an die umliegenden Ortsteile und die Innenstadt an.

Dieses Wohnhaus liegt ruhig und dennoch verkehrsgünstig nahe der Bahn. Dank dichter Verglasung mit Doppelfenster und Dreifachverglasung sowie einer integrierten Schallschutzwand profitieren Sie von einem angenehmen Innenraumklima. Die Häuserdämmung sorgt zusätzlich für wohltuende Ruhe innerhalb der Wohnungen.

Hinweis zur Schalldämmung: Die zwischen benachbarten Wohneinheiten liegenden Bauteile (Wand-, Decken- und Treppenhauskonstruktionen) erfüllen die Schallschutzstufe 2 der VDI-Richtlinie 4100 (Fassung 2007-08) in Verbindung mit den Empfehlungen für erhöhten Schallschutz des Beiblattes 2 der DIN 4109 (87/89). Dadurch werden Geräusche in der Wohnung grundsätzlich reduziert. Die höhere Stufe III der VDI 4100 wird nicht erreicht und ist vertraglich nicht zugesichert. Entsprechende Geräuschwahrnehmungen innerhalb der Wohnung können dennoch auftreten.

Dieses Exposé hebt die positiven Aspekte der Bauweise hervor: gute Dämmung, schallgedämpfte Fenster und eine Schallschutzwand sorgen für eine ruhige Wohnatmosphäre – ideal für entspanntes Wohnen, auch in Nähe der Bahn.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.10.2032.

Endenergiebedarf beträgt 71.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.





















# Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen





## Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 09131 - 82 89 00 0**

Selbstständiger Shop Erlangen | Werner-von-Siemens-Straße 1d | 91052 Erlangen  
[erlangen@von-poll.com](mailto:erlangen@von-poll.com) | [www.von-poll.com/erlangen](http://www.von-poll.com/erlangen)





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