

Exposé

Überblick und Daten

Moderne 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss mit Terrasse & Garten



Alles auf einen Blick



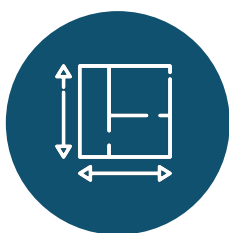
469.700€
Angebotspreis



1
Badezimmer



ca. 77 m²
Wohnfläche



3
Zimmer



Terrasse & Garten
Highlight



Fürth
Ort

Allgemeine Informationen

Objektart	ETW
Beschreibung	3-Zimmer-Wohnung
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Asternstraße
Hausnummer	58
PLZ	90765
Stadt	Fürth - Stadeln
Wohnsituation	derzeit bewohnt / vermietet
Baujahr	2024
Kaufpreis Wohnung	449.700€
Kaufpreis Stellplatz	20.000€

A2 Immobilien GmbH - Flugplatzstraße 111, 90768 Fürth im Golfpark

Tel: 0911 980 33 528 | Mail: info@a2immo.de | Website: www.a2immo.de

2 Handelsregisternummer: HRB 17253; USt-ID: DE 311278843

Detaillierte Information

Zustand	Modern + Smart-Home-Steuerung
Wohnfläche	ca. 77 m ²
Stockwerk	Erdgeschoss - Links
Anzahl Schlafzimmer	2
Badezimmer	1 mit WC, Dusche, Badewanne & Fenster
Gäste WC	Nein
Terrasse	Ja - ca. 20 m ²
Garten	Ja
Kellerabteil	Ja
Stellplatz	1 - Außenstellplatz vor dem Haus
Heizungsart	Wärmepumpe
Energieeffizienzklasse	A+
Energieausweis	Bedarfsausweise - liegt zur Besichtigung vor
Kaltmiete p.M.	1.282,00€
Nebenkosten inkl. Heizkosten p.M.	180,00€
Warmmiete p.M.	1.462,00€



A2 Immobilien GmbH - Flugplatzstraße 111, 90768 Fürth im Golfpark

Tel: 0911 980 33 528 | Mail: info@a2immo.de | Website: www.a2immo.de

3 Handelsregisternummer: HRB 17253; USt-ID: DE 311278843

 IMMOBILIEN

Fürth - Stadeln

Die traditionsreiche Stadt Fürth, mitten in der Metropolregion Nürnberg gelegen, zeichnet sich durch ihre lebendige Mischung aus historischem Flair, städtischem Leben und naturnaher Umgebung aus. Als Nachbarstädte liegen Nürnberg und Erlangen nur wenige Kilometer entfernt. Neben der hervorragenden Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und medizinischer Versorgung bietet die Stadt ein breites Kultur- und Freizeitangebot. Theater, Museen, der idyllische Stadtpark sowie zahlreiche Vereine und Veranstaltungen machen Fürth zu einem attraktiven Lebensmittelpunkt für Familien, Paare und Singles gleichermaßen. Auch die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und das Straßennetz sorgt dafür, dass Bewohner flexibel und schnell in der gesamten Region unterwegs sind.



Der nördlich gelegene Fürther Stadtteil Stadeln überzeugt durch seine ruhige, naturnahe Lage in unmittelbarer Nähe zur Regnitz und weitläufigen Feldern. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und Ärzte direkt vor Ort vorhanden, sodass sich kurze Wege im Alltag ergeben. Besonders geschätzt wird Stadeln für seine familienfreundliche Atmosphäre und das aktive Vereinsleben. Durch die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die schnelle Erreichbarkeit der B4 und A73 ist sowohl das Fürther Stadtzentrum als auch die umliegenden Städte Nürnberg und Erlangen bequem erreichbar. Stadeln vereint somit idyllisches Wohnen im Grünen mit urbaner Nähe – ideal für alle, die eine harmonische Mischung aus Ruhe und Stadtleben suchen.

Lage der Immobilie

Die Immobilie befindet sich in der **Asternstraße 58** in einem ruhigen und gewachsenen Wohngebiet im Fürther Stadtteil Stadeln. Die Lage ist geprägt von überwiegend wohnbaulicher Nutzung, gepflegten Häusern und einer angenehmen, familienfreundlichen Nachbarschaft. Trotz der ruhigen Wohnatmosphäre überzeugt der Standort durch eine sehr gute Infrastruktur sowie kurze Wege zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens.

Familienfreundliches Umfeld & Bildung

Die Immobilie liegt in einem ruhigen, familienfreundlichen Wohnumfeld mit einem sehr gut ausgebauten Bildungs- und Betreuungsangebot. Kinderkrippen, Kindergärten sowie Grund- und Mittelschulen befinden sich in kurzer Distanz und sind sicher erreichbar. Weiterführende Schulen wie Realschulen und Gymnasien liegen im Stadtgebiet Fürth und sind bequem mit dem Fahrrad, dem Auto oder dem öffentlichen Nahverkehr zu erreichen.

Einkaufsmöglichkeiten & Nahversorgung

Die Nahversorgung ist ausgezeichnet. Supermärkte, Bäckereien, Drogerien sowie weitere Einzelhandelsgeschäfte befinden sich im näheren Umfeld und ermöglichen eine komfortable Versorgung des täglichen Bedarfs.

Gesundheitsversorgung

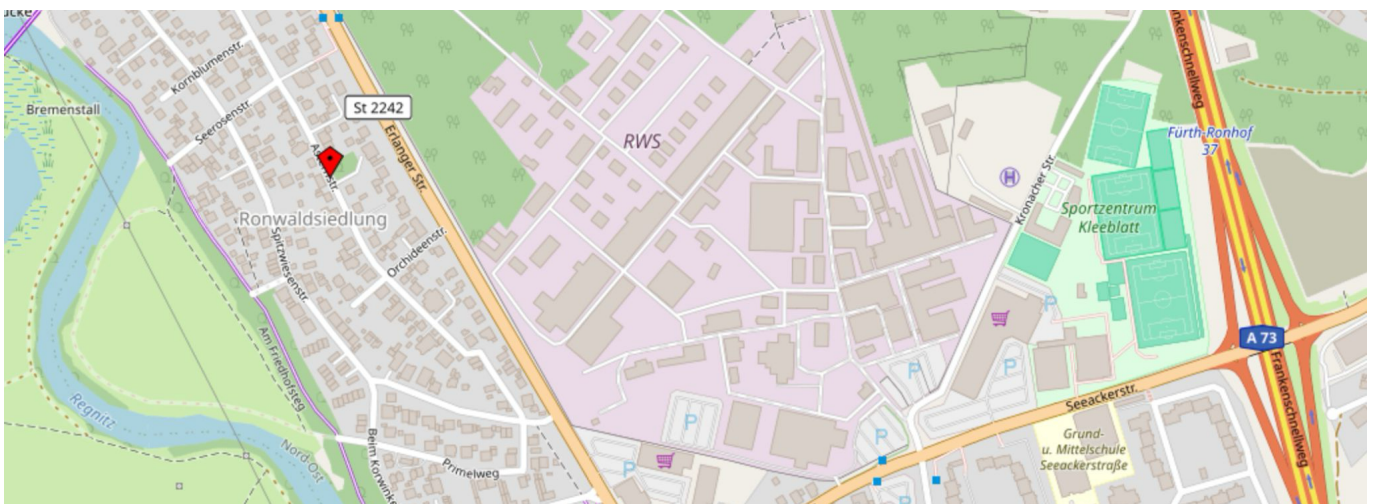
In der Umgebung stehen zahlreiche Haus- und Facharztpraxen, Zahnärzte, Kinderärzte sowie Apotheken zur Verfügung. Das Klinikum Fürth ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und gewährleistet eine umfassende medizinische Versorgung sowie eine schnelle Erreichbarkeit im Notfall.

Freizeit, Erholung & Kultur

Ein vielfältiges Freizeit- und Erholungsangebot prägt die Lage. Sportvereine, Schwimmbäder sowie Grünflächen und gut ausgebaute Spazier- und Radwege laden zur aktiven Erholung ein. Die Fürther Innenstadt mit Restaurants, Cafés und kulturellen Angeboten ist ebenfalls gut erreichbar.

Verkehrsanbindung

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Eine nahegelegene Bushaltestelle bietet regelmäßige Verbindungen in Richtung Fürther Innenstadt, der Hauptbahnhof ist schnell erreichbar. Über die B8 und die A73 besteht eine optimale Anbindung an das regionale Verkehrsnetz.



A2 Immobilien GmbH - Flugplatzstraße 111, 90768 Fürth im Golfpark

Tel: 0911 980 33 528 | Mail: info@a2immo.de | Website: www.a2immo.de

5 Handelsregisternummer: HRB 17253; USt-ID: DE 311278843

 **IMMOBILIEN**

Die Wohnung - Wohnbereich



A2 Immobilien GmbH - Flugplatzstraße 111, 90768 Fürth im Golfpark

Tel: 0911 980 33 528 | Mail: info@a2immo.de | Website: www.a2immo.de

6 Handelsregisternummer: HRB 17253; USt-ID: DE 311278843

 IMMOBILIEN

Die Wohnung - Küche & Essbereich



A2 Immobilien GmbH - Flugplatzstraße 111, 90768 Fürth im Golfpark

Tel: 0911 980 33 528 | Mail: info@a2immo.de | Website: www.a2immo.de

7 Handelsregisternummer: HRB 17253; USt-ID: DE 311278843

 IMMOBILIEN

Die Wohnung - Schlaf- & Arbeitszimmer



A2 Immobilien GmbH - Flugplatzstraße 111, 90768 Fürth im Golfpark

Tel: 0911 980 33 528 | Mail: info@a2immo.de | Website: www.a2immo.de

8 Handelsregisternummer: HRB 17253; USt-ID: DE 311278843

 IMMOBILIEN

Die Wohnung - Badezimmer



A2 Immobilien GmbH - Flugplatzstraße 111, 90768 Fürth im Golfpark

Tel: 0911 980 33 528 | Mail: info@a2immo.de | Website: www.a2immo.de

9 Handelsregisternummer: HRB 17253; USt-ID: DE 311278843

 IMMOBILIEN

Die Wohnung - Garten & Terrasse



A2 Immobilien GmbH - Flugplatzstraße 111, 90768 Fürth im Golfpark

Tel: 0911 980 33 528 | Mail: info@a2immo.de | Website: www.a2immo.de

10 Handelsregisternummer: HRB 17253; USt-ID: DE 311278843

 IMMOBILIEN

Hausansicht von Außen



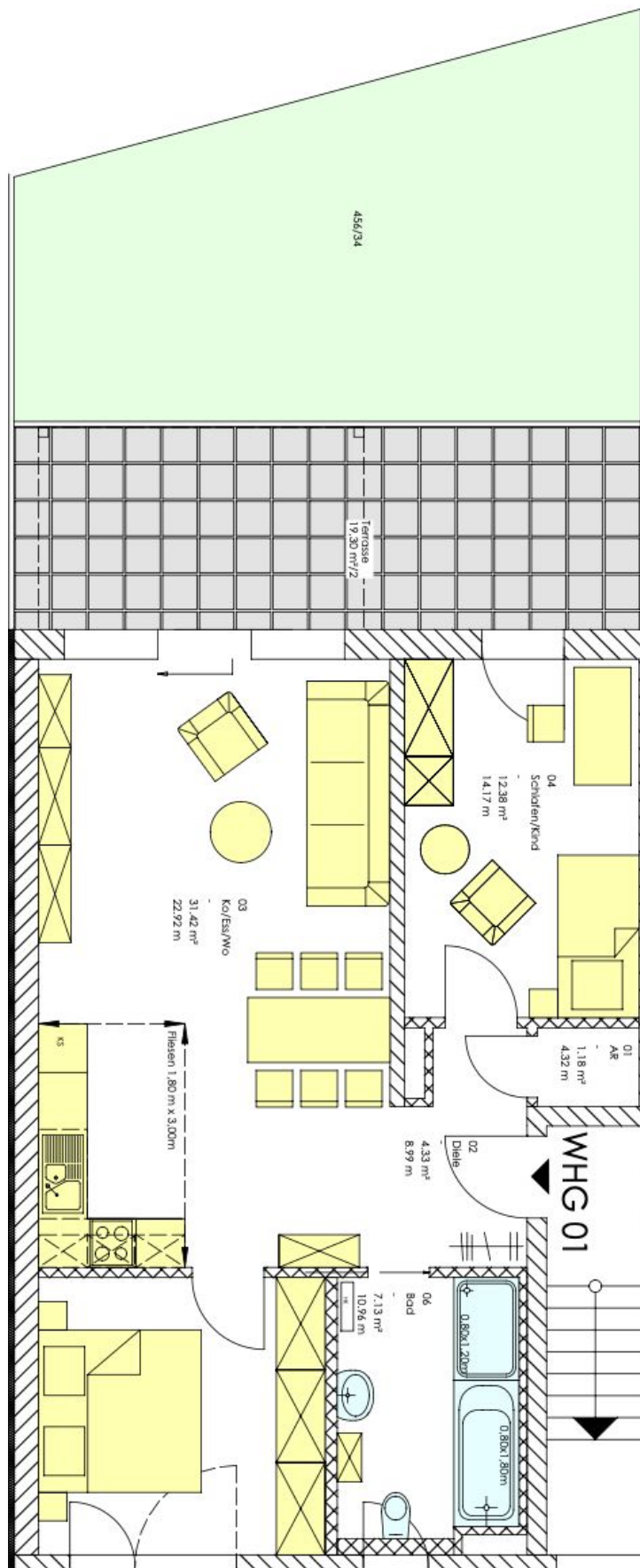
A2 Immobilien GmbH - Flugplatzstraße 111, 90768 Fürth im Golfpark

Tel: 0911 980 33 528 | Mail: info@a2immo.de | Website: www.a2immo.de

11 Handelsregisternummer: HRB 17253; USt-ID: DE 311278843

 IMMOBILIEN

Grundriss



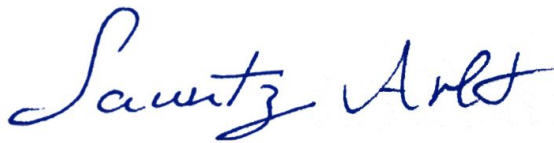
A2 Immobilien GmbH - Flugplatzstraße 111, 90768 Fürth im Golfpark

Tel: 0911 980 33 528 | Mail: info@a2immo.de | Website: www.a2immo.de

12 Handelsregisternummer: HRB 17253; USt-ID: DE 311278843

Herzlichen Glückwunsch

Eine Immobilie zu kaufen ist immer wieder ein spannender und einzigartiger Prozess. Daher wissen wir, wie wichtig eine starke Zusammenarbeit und eine überzeugende Dienstleistung ist. Wir freuen uns sehr darauf, Sie auf diesem Weg zu begleiten und für Sie und mit Ihnen die beste Lösung zu erarbeiten! Wenn Sie auf der Suche nach einer tollen Immobilie sind und das Objekt Ihr Interesse geweckt hat, dann freuen wir uns über Ihre Benachrichtigung. Wenn Sie am Kauf interessiert sind, machen wir gerne eine Besichtigung mit Ihnen aus. Natürlich stehen wir Ihnen jederzeit und gerne für Fragen und weitere Informationen zur Verfügung.



Geschäftsführender Gesellschafter



Geschäftsführender Gesellschafter

Ihr Ansprechpartner bei A2:



Lauritz Arlt

Geschäftsführer

Telefonnummer: 0176 3277 2237

E-Mail: l.arlt@a2immo.de

A2 Immobilien GmbH

E-Mail: info@a2immo.de

Provisionsanspruch: Von Käufer und Verkäufer jeweils 3,57 % inkl. MwSt.

Maklervertrag: Nachweis

1. Vertragsschluss

Durch Übersendung des hier vorliegenden Exposés ist unsere Nachweistätigkeit vollständig erfüllt und Ihnen die Objektadresse und Daten des Eigentümers bzw. eines Eigentümers übermittelt. Die Übersendung des Exposés erfolgt damit als Erfüllung Ihres Angebotes, der Anforderung von Information zur vorliegenden Immobilie. Dies kann auf schriftliche oder mündliche Einladung zum Angebot oder per Mail erfolgt sein. Sollten Sie einen Hauptvertrag (notarieller Kaufvertrag) über die angebotene Immobilie mit den Eigentümern schließen, wird gemäß unseres Provisionshinweises eine erfolgsabhängige Provision i.H.v 3,57 % inkl. 19% MwSt. des Kaufpreises für den Käufer ab Vertragsschluss bzw. nach Erfüllung etwaig aufschiebender Bedingungen fällig.

2. Nachweis

Die nachzuweisende Objektadresse ist: A Sternstraße 48, 90765 Fürth-Stadeln. Eigentümer ist Lang² Immobilienentwicklung GmbH. Sie erhalten weitere Kontaktmöglichkeiten neben dem postalischen Weg von uns schriftlich per Mail oder Post. Bitte beachten Sie, dass wir einen qualifizierten Makleralleinauftrag wahrnehmen und die Eigentümer die Kommunikation nur über unser Maklerbüro wünschen.

3. Vertraulichkeitsvereinbarung

(1) Der Informationsnehmer, also Empfänger des Exposés verpflichtet sich, alle ihm direkt oder indirekt zur Kenntnis gekommenen vertraulichen Informationen streng vertraulich zu behandeln und sie nicht ohne vorherige schriftliche Zustimmung Dritten, die nicht berechnigte Personen sind, weiterzuleiten oder auf sonstige Weise zugänglich zu machen. Er verpflichtet sich, geeignete Vorkehrungen zum Schutz der vertraulichen Informationen zu treffen.

(2) Der Informationsnehmer wird nach Aufforderung des Informationsgebers sämtliche Dokumente und Unterlagen, die vertrauliche Informationen verkörpern, nach Wahl des Informationsgebers zurückgeben, zerstören oder löschen.

(3) Der Informationsnehmer verpflichtet sich, den Informationsgeber unverzüglich zu informieren, wenn der Informationsnehmer Kenntnis davon erlangen, dass vertrauliche Informationen unter Verstoß gegen diese Vereinbarung weitergegeben wurden.

(4) Die Vertraulichkeit ist so lange zu wahren, wie der Informationsgeber oder die Eigentümer der Immobilie den Informationsempfänger nicht schriftlich davon freigestellt haben.

(5) Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der ausgeschriebenen Provisionsansprüche ausdrücklich vor.

Anlage I : Widerrufsbelehrung

1. Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschluss. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (A2 Immobilien GmbH, Adresse: Flugplatzstraße 111, 90768 Fürth; Mails: info@a2immo.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

2. Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

3. Vorzeitiger Beginn der Tätigkeit

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

4. Hinweis zum vorzeitigen Erlöschen des Widerrufsrechts

Ihr Widerrufsrecht erlischt bei einem Vertrag zur Erbringung von Dienstleistungen vorzeitig, wenn wir die Dienstleistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Dienstleistung erst begonnen haben, nachdem Sie dazu Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.

Anlage II : Rechtshinweis

1. Objektangaben und Provision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt.

Da wir die objektspezifischen Angaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Alle Daten beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. weiteren externen Quellen, wie Ämtern, Ausschüssen oder Gemeinden. Bei Zustandekommen eines Kaufvertrages wird die genannte Provision vom Käufer fällig.

2. Exklusive Nutzung

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche und Verhandlungen sind über die gängigen Kontaktmöglichkeiten mit unserem Maklerbüro, unseren Mitarbeitern oder den Eigentümern zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Anlage III : Widerrufsformular

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück. Für einen Widerruf müssen Sie nicht unser Formular benutzen.

An: A2 Immobilien GmbH

Flugplatzstraße 111 90768 Fürth

E-Mail: info@a2immo.de

Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung:

Name des/der Verbraucher(s) Anschrift des/der Verbraucher(s):

Datum und Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier):
