

Obermichelbach

VON POLL | 3 Zimmer im Grünen – ruhig wohnen, flexibel nutzen

Property ID: 25369040

Neuvorstellung

www.von-poll.com**PURCHASE PRICE: 249.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 75 m² • ROOMS: 3**

Property ID: 25369040 - 90587 Obermichelbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25369040 - 90587 Obermichelbach

At a glance

Property ID	25369040
Living Space	ca. 75 m ²
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1973
Type of parking	2 x Car port

Purchase Price	249.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2011
Construction method	Solid
Equipment	Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25369040 - 90587 Obermichelbach

Energy Data

Energy Source	ELECTRICITY
Energy certificate valid until	29.09.2035
Power Source	Electric

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	199.65 kWh/m²a
Energy efficiency class	F
Year of construction according to energy certificate	2000

Property ID: 25369040 - 90587 Obermichelbach

The property



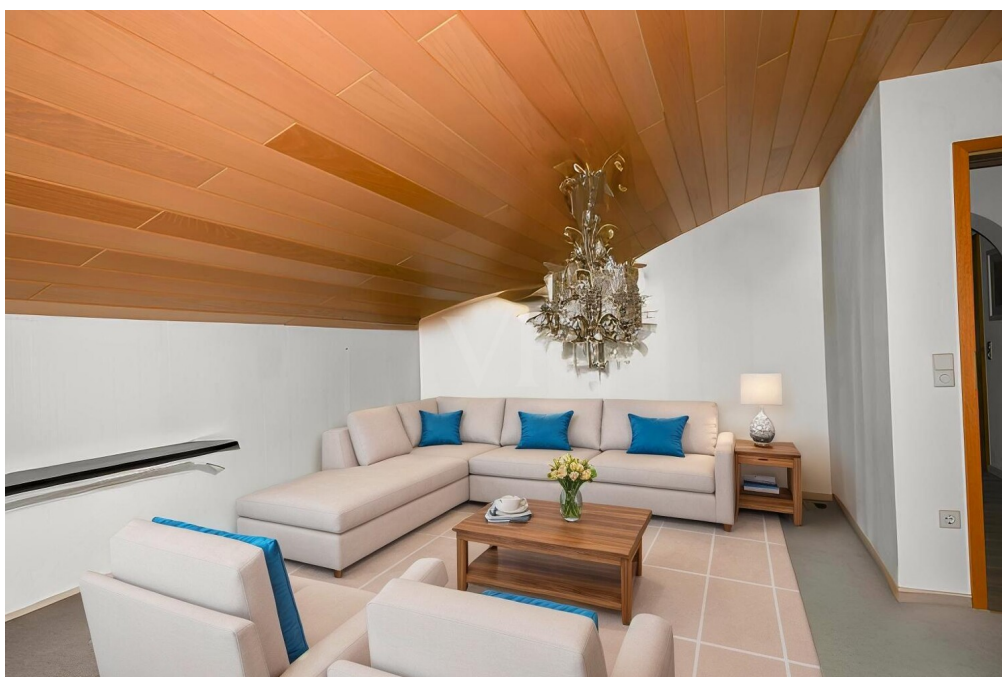
Property ID: 25369040 - 90587 Obermichelbach

The property



Property ID: 25369040 - 90587 Obermichelbach

The property



Property ID: 25369040 - 90587 Obermichelbach

The property



Property ID: 25369040 - 90587 Obermichelbach

The property



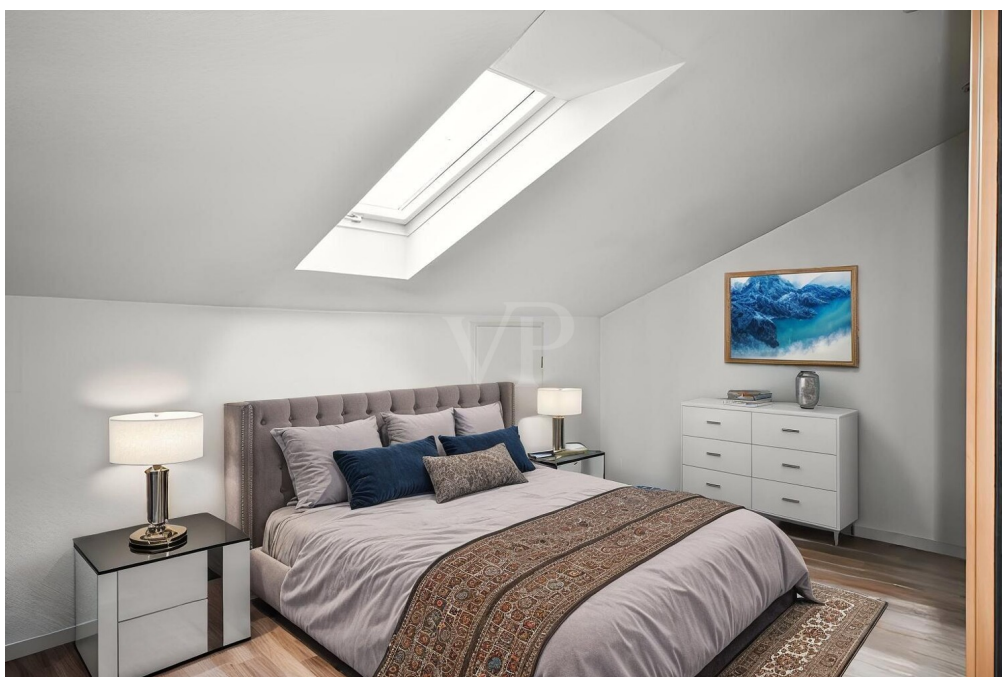
Property ID: 25369040 - 90587 Obermichelbach

The property



Property ID: 25369040 - 90587 Obermichelbach

The property



Property ID: 25369040 - 90587 Obermichelbach

The property



Property ID: 25369040 - 90587 Obermichelbach

The property



Property ID: 25369040 - 90587 Obermichelbach

The property



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.home.von-poll.com



VON POLL IMMOBILIEN

Finden Sie Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 25369040 - 90587 Obermichelbach

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25369040 - 90587 Obermichelbach

A first impression

Hier geht's zur 360°-Tour:<https://von-poll.com/tour/fuerth/0aUW>

Willkommen in dieser besonderen 3-Zimmer-Etagenwohnung aus dem Baujahr 1973, die durch ihren individuellen Charakter und viele praktische Details überzeugt. Mit ca. 75 m² Wohnfläche, einem großzügigen Gartenanteil und zwei Carport-Stellplätzen bietet sie Singles, Paaren oder Pendlern ein Zuhause mit Wohlfühlatmosphäre und Gestaltungsspielraum.

Der Zugang zur Wohnung erfolgt direkt über eine Außentreppe.

Die separate Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und verfügt über einen Kamin. Weitere Möbel können auf Wunsch gerne übernommen werden. Das Schlafzimmer ist kompakt, bietet aber mit seiner integrierten Klimaanlage einen besonderen Komfortfaktor. Ein angrenzender kleiner Abstellraum ergänzt die praktische Nutzung. Das Gästezimmer ist aktuell offen gestaltet und ohne Tür, wodurch sich vielseitige Möglichkeiten ergeben. Der ehemalige Treppenhausaufgang wurde clever geschlossen und in einen Ankleideraum umfunktioniert. Das Badezimmer ist funktional mit einer Dusche ausgestattet.

Beheizt wird die Wohnung über Elektroheizkörper, während ein kleines Balkonkraftwerk an der Außentreppe zur Energieeffizienz beiträgt.

Ein Highlight ist der ca. 100 m² große Gartenanteil direkt vor dem Haus. Zwei Carport-Stellplätze, die bereits im Kaufpreis enthalten sind runden das Angebot ab.

Die Wohnung ist Teil einer kleinen Eigentümergemeinschaft mit insgesamt zwei Parteien. Die Verwaltung wurde bisher eigenständig übernommen. Die Erdgeschosswohnung im Haus wird von der anderen Eigentümerpartei selbst genutzt, was ein persönliches und überschaubares Wohnumfeld gewährleistet.

Durch die solide Ausstattung, die attraktive Lage und den vorhandenen Gartenanteil eignet sie sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger, die auf eine wertstabile Immobilie setzen.

Property ID: 25369040 - 90587 Obermichelbach

Details of amenities

- Direkten Zugang zur Außentreppe mit Balkonkraftwerk
- Großzügiges Wohnzimmer
- Schlafzimmer mit kleinem Abstellraum und Klimaanlage
- Badezimmer mit Dusche
- Büronische
- Ankleideraum (ehemaliges Treppenhaus)
- Gästezimmer
- Küche mit Essecke und Kamin
- kleine Nische für Waschmaschine und Abstellmöglichkeiten
- Elektroheizkörper
- 100 m² Gartenanteil vor dem Haus
- 2 Carport-Stellplätze mit elektrischem Tor

Property ID: 25369040 - 90587 Obermichelbach

All about the location

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend am Ortsrand von Obermichelbach. Umgeben von viel Grün und gewachsener Nachbarschaft genießen Sie hier ein ländlich geprägtes Umfeld mit hoher Lebensqualität. Spazier- und Radwege beginnen praktisch vor der Haustür und laden zu Aktivitäten in der Natur ein.

Trotz der idyllischen Lage profitieren Sie von einer guten Anbindung: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen sind im Ort vorhanden. Die nahegelegenen Städte Fürth, Erlangen und Nürnberg erreichen Sie in kurzer Fahrzeit, sodass sich ruhiges Wohnen und städtische Infrastruktur ideal verbinden lassen.

Property ID: 25369040 - 90587 Obermichelbach

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 199.65 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Property ID: 25369040 - 90587 Obermichelbach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com