

Obermichelbach

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

CODE DU BIEN: 25369040

Neuvorstellung

www.von-poll.com**PRIX D'ACHAT: 249.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 75 m² • PIÈCES: 3**

CODE DU BIEN: 25369040 - 90587 Obermichelbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25369040 - 90587 Obermichelbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25369040
Surface habitable	ca. 75 m²
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1973
Place de stationnement	2 x Abri de voitures

Prix d'achat	249.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2011
Technique de construction	massif
Aménagement	Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25369040 - 90587 Obermichelbach

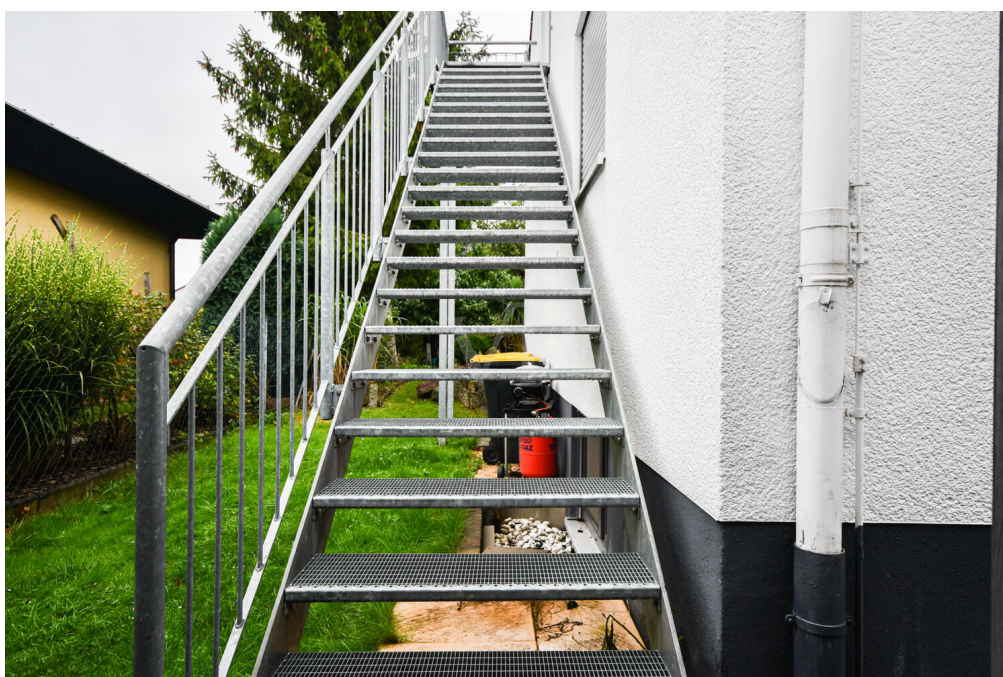
Informations énergétiques

Chauffage	ELECTRICITY
Certification énergétique valable jusqu'au	29.09.2035
Source d'alimentation	Électrique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	199.65 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	2000

CODE DU BIEN: 25369040 - 90587 Obermichelbach

La propriété



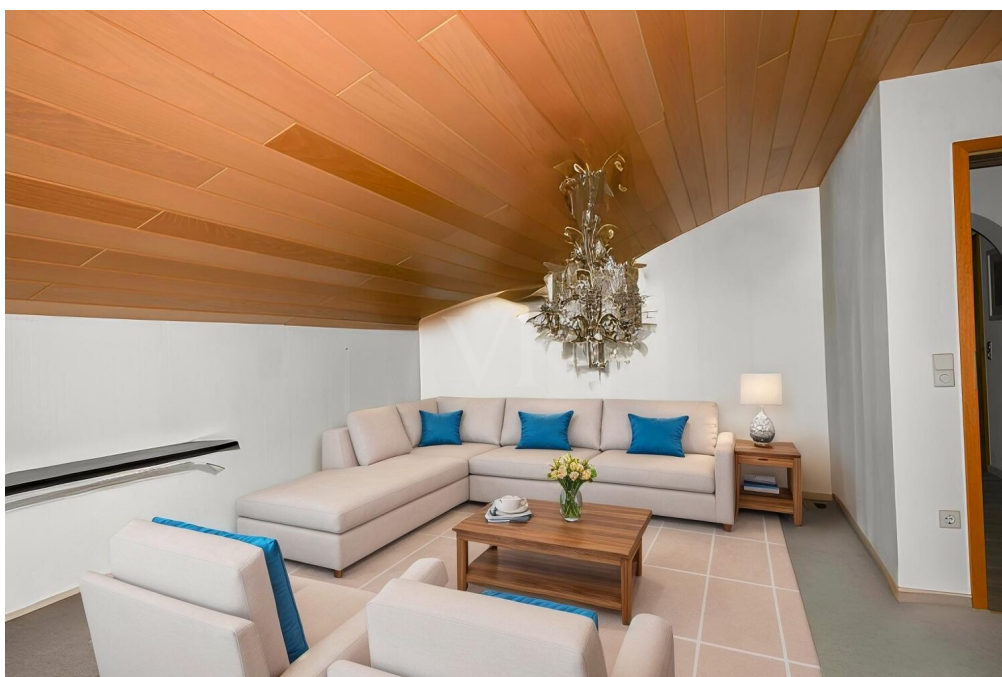
CODE DU BIEN: 25369040 - 90587 Obermichelbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25369040 - 90587 Obermichelbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25369040 - 90587 Obermichelbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25369040 - 90587 Obermichelbach

La propriété



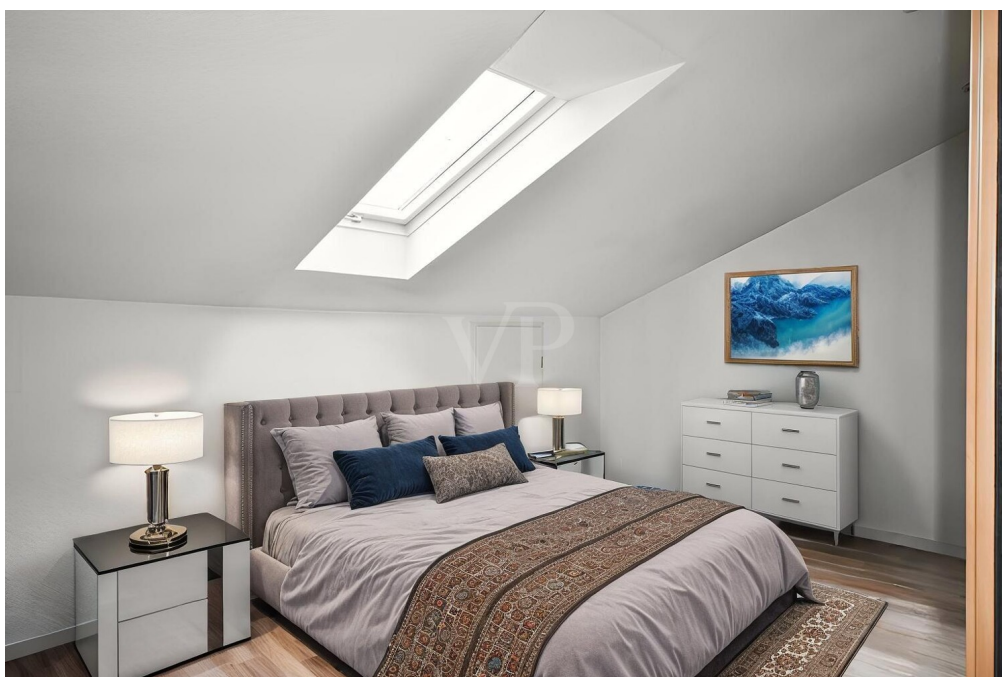
CODE DU BIEN: 25369040 - 90587 Obermichelbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25369040 - 90587 Obermichelbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25369040 - 90587 Obermichelbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25369040 - 90587 Obermichelbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25369040 - 90587 Obermichelbach

La propriété



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

CODE DU BIEN: 25369040 - 90587 Obermichelbach

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25369040 - 90587 Obermichelbach

Une première 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.

CODE DU BIEN: 25369040 - 90587 Obermichelbach

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25369040 - 90587 Obermichelbach

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25369040 - 90587 Obermichelbach

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25369040 - 90587 Obermichelbach

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com