

Obermichelbach

# VON POLL | Wohnen oder Anlegen – vielseitige 3-Zimmer-Wohnung

*Objektnummer: 25369040*

360°-Rundgang

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**KAUFPREIS: 239.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 75 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 25369040 - 90587 Obermichelbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25369040 - 90587 Obermichelbach

## Auf einen Blick

|              |             |
|--------------|-------------|
| Objektnummer | 25369040    |
| Wohnfläche   | ca. 75 m²   |
| Zimmer       | 3           |
| Schlafzimmer | 2           |
| Badezimmer   | 1           |
| Baujahr      | 1973        |
| Stellplatz   | 2 x Carport |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 239.000 EUR                                                               |
| Wohnung                    | Etagenwohnung                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2011                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                                  |

Objektnummer: 25369040 - 90587 Obermichelbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Strom      | Energieausweis              | BEDARF         |
| Energieausweis gültig bis  | 29.09.2035 | Endenergiebedarf            | 199.65 kWh/m²a |
| Befeuerung                 | Elektro    | Energie-Effizienzklasse     | F              |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 2000           |

Objektnummer: 25369040 - 90587 Obermichelbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369040 - 90587 Obermichelbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369040 - 90587 Obermichelbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369040 - 90587 Obermichelbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369040 - 90587 Obermichelbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369040 - 90587 Obermichelbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369040 - 90587 Obermichelbach

## Die Immobilie



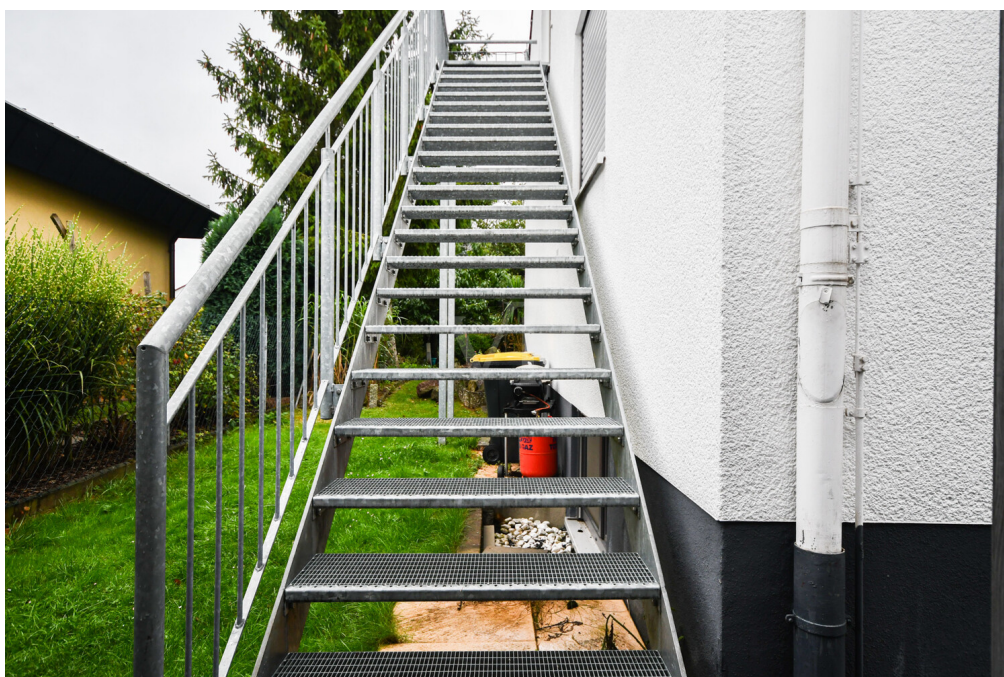
Objektnummer: 25369040 - 90587 Obermichelbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369040 - 90587 Obermichelbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369040 - 90587 Obermichelbach

## Die Immobilie





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

Objektnummer: 25369040 - 90587 Obermichelbach

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 25369040 - 90587 Obermichelbach

## Grundrisse



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: 25369040 - 90587 Obermichelbach

## Ein erster Eindruck

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

Objektnummer: 25369040 - 90587 Obermichelbach

## Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 25369040 - 90587 Obermichelbach

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25369040 - 90587 Obermichelbach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 199.65 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Objektnummer: 25369040 - 90587 Obermichelbach

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