

Roßtal

# VON POLL | Charmantes Einfamilienhaus mit Potenzial, Südterrasse und Doppelgarage

Objektnummer: 25369046

360°-Rundgang



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

**KAUFPREIS: 389.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 132,05 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1.350 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25369046 - 90574 Roßtal**

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

Objektnummer: 25369046 - 90574 Roßtal

## Auf einen Blick

Objektnummer	25369046	Kaufpreis	389.000 EUR
Wohnfläche	ca. 132,05 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1974	Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Stellplatz	2 x Garage	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25369046 - 90574 Roßtal

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	135.09 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	29.10.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuernng	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1974

Objektnummer: 25369046 - 90574 Roßtal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369046 - 90574 Roßtal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369046 - 90574 Roßtal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369046 - 90574 Roßtal

## Die Immobilie



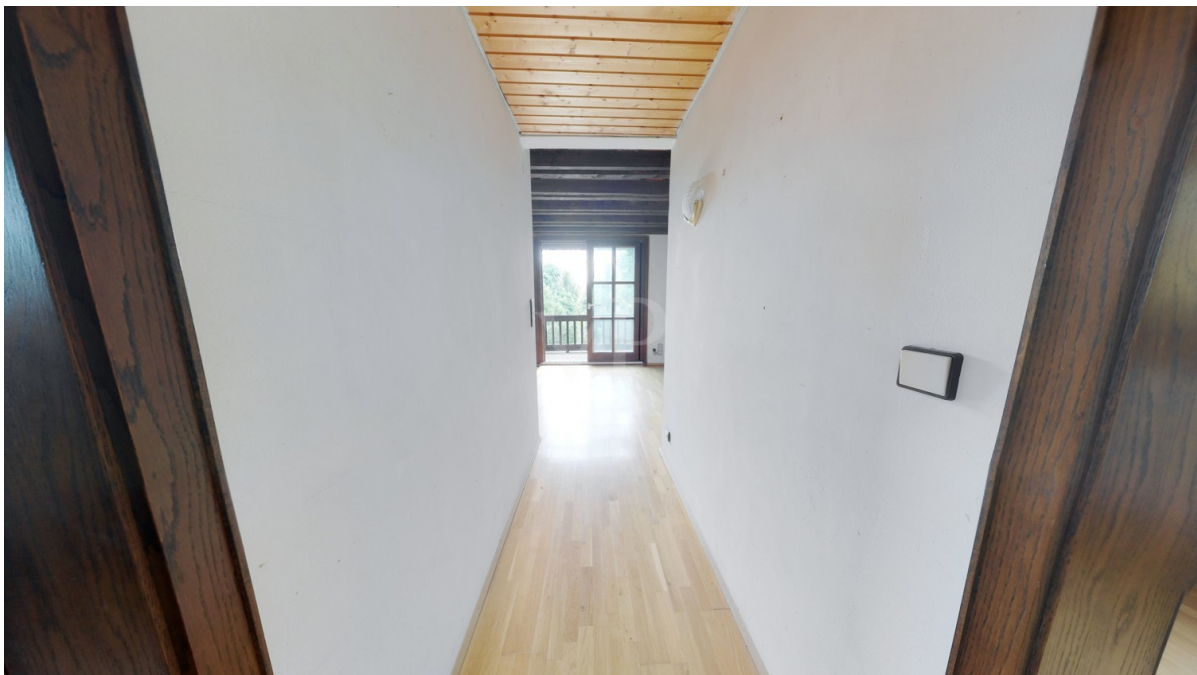
Objektnummer: 25369046 - 90574 Roßtal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369046 - 90574 Roßtal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369046 - 90574 Roßtal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369046 - 90574 Roßtal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369046 - 90574 Roßtal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369046 - 90574 Roßtal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369046 - 90574 Roßtal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369046 - 90574 Roßtal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369046 - 90574 Roßtal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369046 - 90574 Roßtal

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Jürgen Maringer  
Geschäftsstelleninhaber

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

0911 - 97 90 188 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Objektnummer: 25369046 - 90574 Roßtal

## 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)

**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: 25369046 - 90574 Roßtal

## Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



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: 25369046 - 90574 Roßtal**

## Ein erster Eindruck

Hier geht's zur 360°-Tour:

<https://von-poll.com/tour/fuerth/ozn1>

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1974, das 1979 vom Ferienhaus zum Wohnhaus umgebaut wurde, bietet viel Potenzial für alle, die sich ihr Zuhause nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Die Immobilie ist renovierungsbedürftig, verfügt aber über eine solide Basis.

Auf insgesamt vier Zimmern, darunter zwei Schlafzimmer, bietet das Haus Platz für Paare oder kleine Familien. Der helle Wohnbereich mit Südausrichtung schafft eine angenehme Atmosphäre und führt direkt auf die großzügige Terrasse – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, eines davon mit Zugang zum Westbalkon. Das Badezimmer ist mit Dusche und Badewanne ausgestattet und bietet Raum für eine moderne Neugestaltung.

Beheizt wird die Immobilie über eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 1991. Eine Zisterne zur Regenwassernutzung ist ebenfalls vorhanden. Abgerundet wird das Angebot durch eine Doppelgarage mit zusätzlichem Stauraum.

Ein Haus mit Charme, Entwicklungsmöglichkeiten und viel Raum für eigene Ideen.

**Objektnummer: 25369046 - 90574 Roßtal**

## Ausstattung und Details

- Stahl Öl-Tank Baujahr 1977 (7.700 Liter)
- Vissmann Vitola-biferral-FB Baujahr 1991
- Kachelofen
- Zisterne zur Gartenwassernutzung
- Kellerausstertreppe

**Objektnummer: 25369046 - 90574 Roßtal**

## Alles zum Standort

Roßtal ist eine liebenswerte Gemeinde im Landkreis Fürth in Bayern, Deutschland. Sie liegt etwa 15 Kilometer nordwestlich von Nürnberg und ist verkehrsgünstig gelegen, was sie zu einem attraktiven Wohnort macht. Die Umgebung von Roßtal ist geprägt von einer malerischen Landschaft mit Wäldern, Wiesen und landwirtschaftlich genutzten Flächen, die zu Erholung und Freizeitaktivitäten einladen.

Die Gemeinde selbst bietet eine ruhige, ländliche Atmosphäre, ideal für Familien und Naturliebhaber. In Roßtal gibt es verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote, die den Bewohnern ein angenehmes Leben ermöglichen. Zudem ist die Anbindung an die Städte Nürnberg und Fürth sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut, was die Lage besonders für Pendler attraktiv macht.

Insgesamt ist Roßtal ein idyllischer Ort, der die Vorzüge des Landlebens mit der Nähe zu den Ballungszentren verbindet.

**Objektnummer: 25369046 - 90574 Roßtal**

## Sonstige Angaben

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**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.

**Objektnummer: 25369046 - 90574 Roßtal**

## 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)