

Markt Erlbach

# VON POLL | Preischance! Für Handwerker und Baumeister ein RMH mit Ausbaupotenzial & Keller

Objektnummer: 26369006

360°-Rundgang



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

**KAUFPREIS: 269.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 97,47 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 127 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26369006 - 91459 Markt Erlbach**

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

Objektnummer: 26369006 - 91459 Markt Erlbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	26369006	Kaufpreis	269.900 EUR
Wohnfläche	ca. 97,47 m <sup>2</sup>	Haustyp	Reihenmittel
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	1973	Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Stellplatz	1 x Garage	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Balkon

**Objektnummer: 26369006 - 91459 Markt Erlbach**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	04.03.2036	Endenergiebedarf	206.84 kWh/m <sup>2</sup> a
Befeuerung	Öl	Energie-Effizienzklasse	G
		Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 26369006 - 91459 Markt Erlbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369006 - 91459 Markt Erlbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369006 - 91459 Markt Erlbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369006 - 91459 Markt Erlbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369006 - 91459 Markt Erlbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369006 - 91459 Markt Erlbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369006 - 91459 Markt Erlbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369006 - 91459 Markt Erlbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369006 - 91459 Markt Erlbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369006 - 91459 Markt Erlbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369006 - 91459 Markt Erlach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369006 - 91459 Markt Erlbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369006 - 91459 Markt Erlbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369006 - 91459 Markt Erlbach

## 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)



**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: 26369006 - 91459 Markt Erlbach

## 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: 26369006 - 91459 Markt Erlbach**

## Ein erster Eindruck

Hier geht es zur 360° Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/86wU>

Charmantes Reihemittelhaus mit Potenzial in Markt Erlbach

Dieses Reihemittelhaus bietet eine solide Grundlage für alle, die sich den Traum vom Eigenheim erfüllen und ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten.

In ruhiger Lage von Markt Erlbach gelegen, überzeugt die Immobilie durch ihre praktische Aufteilung, den voll unterkellerten Bereich sowie zusätzliches Ausbaupotenzial im Dachgeschoss.

Mit ca. 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem pflegeleichten Grundstück eignet sich das Haus ideal für Eigennutzer, Paare oder Familien, die ein Zuhause mit Entwicklungsmöglichkeiten suchen.

Besonders interessant:

Durch gezielte Modernisierungen lässt sich der Wert der Immobilie deutlich steigern – ideal für Käufer mit Blick für Potenzial.

Das Haus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Insbesondere Bäder und Elektrik entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard und sollten im Zuge einer Modernisierung berücksichtigt werden.

Dies bietet die ideale Möglichkeit, das Objekt nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und nachhaltig aufzuwerten.

Eine Besichtigung lohnt sich besonders für Käufer, die das Potenzial dieser

Immobilie erkennen und nutzen möchten.

**Objektnummer: 26369006 - 91459 Markt Erlbach**

## Ausstattung und Details

- Heizung 2003 erneuert
- Fenster und Hauseingangstüre 2005 erneuert
- Parkettboden im Wohn- und Esszimmer
- ca. 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Grundstück ca. 130 m<sup>2</sup>
- Voll unterkellert
- Dachgeschoss mit Ausbaupotenzial
- Ruhige Wohnlage
- Ölheizung (Baujahr 1979)

**Objektnummer: 26369006 - 91459 Markt Erlbach**

## Alles zum Standort

Markt Erlbach liegt im Landkreis Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim in der Metropolregion Nürnberg und verbindet ländliche Ruhe mit einer guten Anbindung an die umliegenden Städte. Der Markt gilt als lebenswerter Wohnort für alle, die naturnahes Wohnen schätzen und dennoch eine gute Infrastruktur nutzen möchten.

Vor Ort finden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte verschiedener Fachrichtungen. Auch Kindergärten, eine Grund- und Mittelschule sowie verschiedene Freizeit- und Sportangebote sind im Ort vorhanden und machen Markt Erlbach besonders für Familien attraktiv.

Die Umgebung ist geprägt von einer idyllischen Landschaft mit Feldern, Wiesen und Wäldern. Zahlreiche Rad- und Spazierwege sowie Naherholungsmöglichkeiten laden zu Aktivitäten im Freien ein und bieten einen hohen Freizeitwert.

Verkehrstechnisch ist Markt Erlbach gut angebunden. Über regionale Straßenverbindungen sind größere Städte wie Neustadt an der Aisch, Fürth und Nürnberg gut erreichbar. Zudem verfügt der Ort über eine Bahnverbindung in Richtung Fürth und Nürnberg, wodurch auch Pendler von einer guten Erreichbarkeit der Metropolregion profitieren.

Insgesamt bietet Markt Erlbach eine attraktive Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen, einer gewachsenen Ortsstruktur und einer guten Anbindung an die wirtschaftsstarke Region Nürnberg.

**Objektnummer: 26369006 - 91459 Markt Erlbach**

## 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 vorbehaltenlich 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: 26369006 - 91459 Markt Erlbach**

## 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)