

Obermichelbach

# VON POLL | Kompakte Kapitalanlage mit Gartenanteil und flexibler Vermietung

*Objektnummer: 25369040-1*

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: 25369040-1 - 90587 Obermichelbach

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

Objektnummer: 25369040-1 - 90587 Obermichelbach

## Auf einen Blick

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

Kaufpreis	239.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2011
Zustand der Immobilie	nach Vereinbarung
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25369040-1 - 90587 Obermichelbach

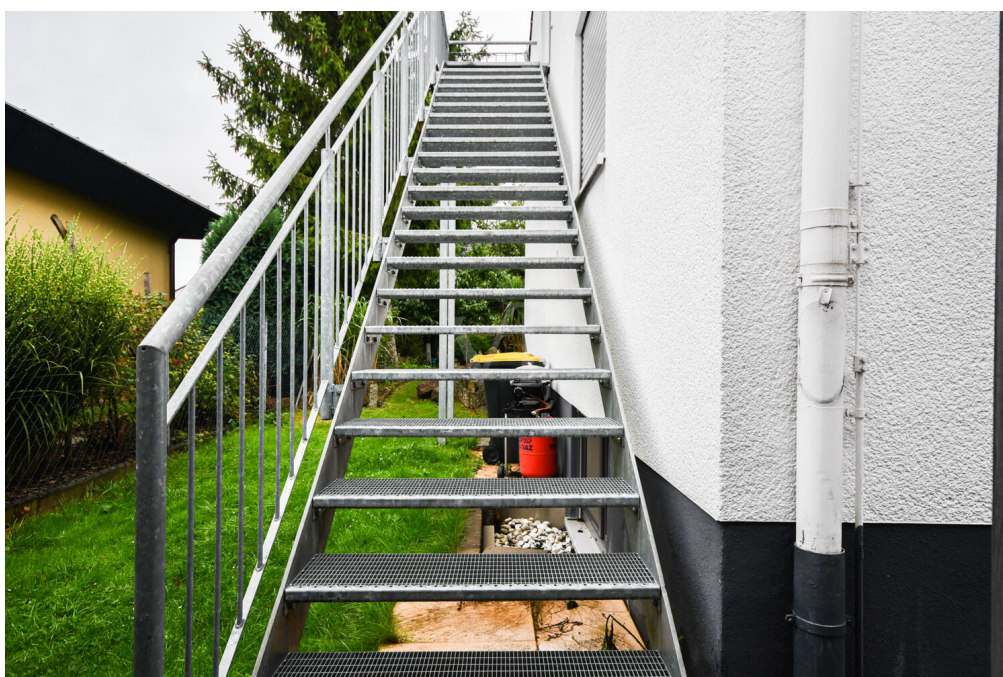
## Auf einen Blick: Energiedaten

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



Objektnummer: 25369040-1 - 90587 Obermichelbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25369040-1 - 90587 Obermichelbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369040-1 - 90587 Obermichelbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25369040-1 - 90587 Obermichelbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25369040-1 - 90587 Obermichelbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369040-1 - 90587 Obermichelbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25369040-1 - 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: 25369040-1 - 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: 25369040-1 - 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: 25369040-1 - 90587 Obermichelbach

## Ein erster Eindruck

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

Diese besondere 3-Zimmer-Etagenwohnung aus dem Baujahr 1973 ist perfekt für Kapitalanleger, die auf wenig Aufwand hohen Ertrag setzen möchten. Mit ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einem großzügigen Gartenanteil von rund 100 m<sup>2</sup> und zwei im Kaufpreis enthaltenen Carport-Stellplätzen vereint die Immobilie solide Substanz mit hervorragender Vermietbarkeit, insbesondere als Ferien- oder Airbnb-Wohnung. Eine entsprechende Freigabe wurde bereits mit dem Bürgermeister besprochen.

Der separate Außenzugang sorgt für maximale Privatsphäre und vereinfacht die Vermietung erheblich, ideal für kurzzeitige Mietkonzepte ohne organisatorischen Aufwand.

Die Wohnung ist funktional ausgestattet. Die Küche verfügt über eine Einbauküche und einen Kamin. Das offen gestaltete Gästezimmer lässt sich flexibel als weiteres Schlafzimmer, Homeoffice oder Entspannungsbereich nutzen. Ein praktischer Abstell- und Ankleideraum ergänzt die Nutzungsmöglichkeiten. Das Badezimmer ist funktional mit Dusche ausgestattet.

Die Beheizung erfolgt über die Elektroheizungen und das kleine Balkonkraftwerk.

Der Gartenanteil und die Carports erhöhen den Wohnwert und die Attraktivität für Mieter. Die kleine Eigentümergemeinschaft mit nur zwei Parteien sorgt für ein überschaubares und angenehmes Umfeld.

Dank des separaten Zugangs, der flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und der soliden Ausstattung bietet diese Wohnung eine besonders effiziente Kapitalanlage mit minimalem Aufwand und attraktivem Ertrag.



Objektnummer: 25369040-1 - 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: 25369040-1 - 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: 25369040-1 - 90587 Obermichelbach

## Sonstige Angaben

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: 25369040-1 - 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)