

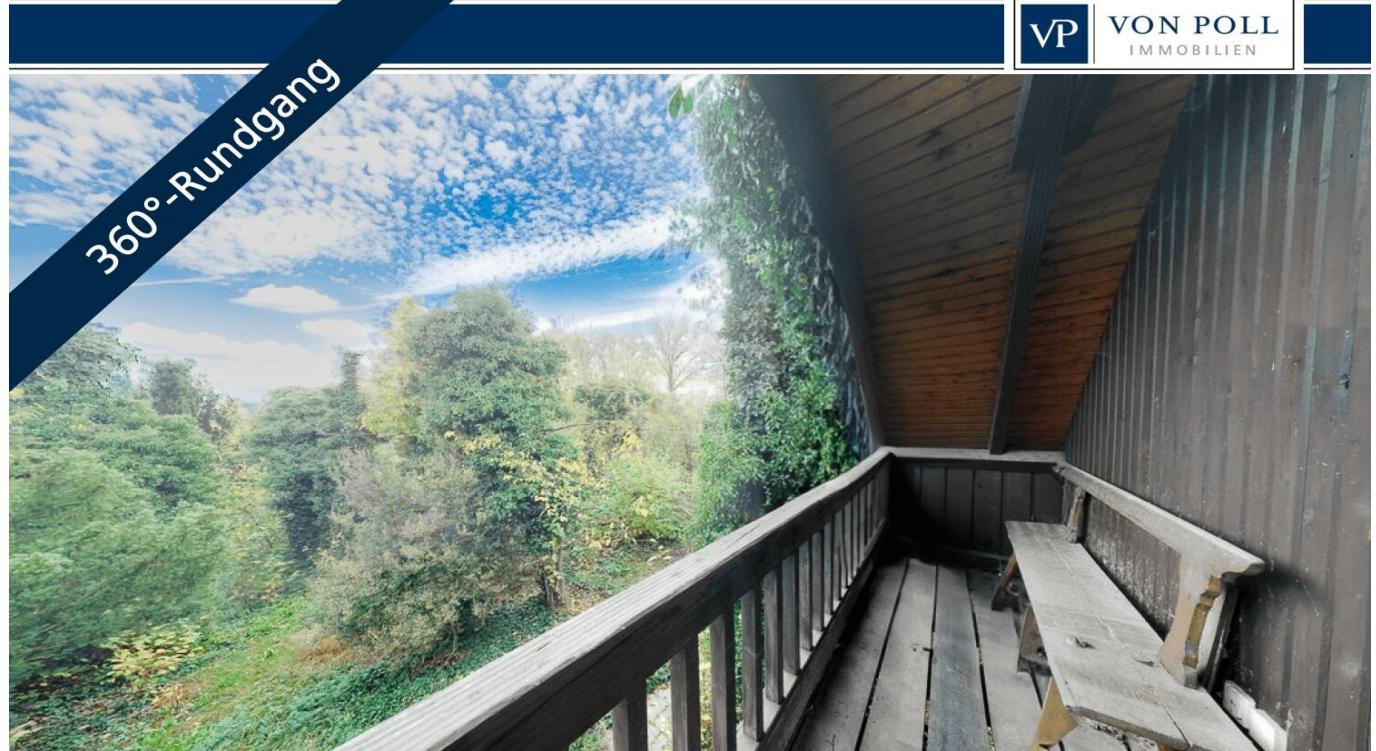
Roßtal

## VON POLL|Detached house in a sought-after Roßtal location

*Property ID: 25369046*

360°-Rundgang

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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

PURCHASE PRICE: 389.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 1.250 m<sup>2</sup>

Property ID: 25369046 - 90574 Roßtal

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25369046 - 90574 Roßtal

## At a glance

Property ID	25369046	Purchase Price	389.000 EUR
Living Space	ca. 130 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Needs renovation
Rooms	4	Construction method	Solid
Bedrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	1		
Year of construction	1974		
Type of parking	2 x Garage		

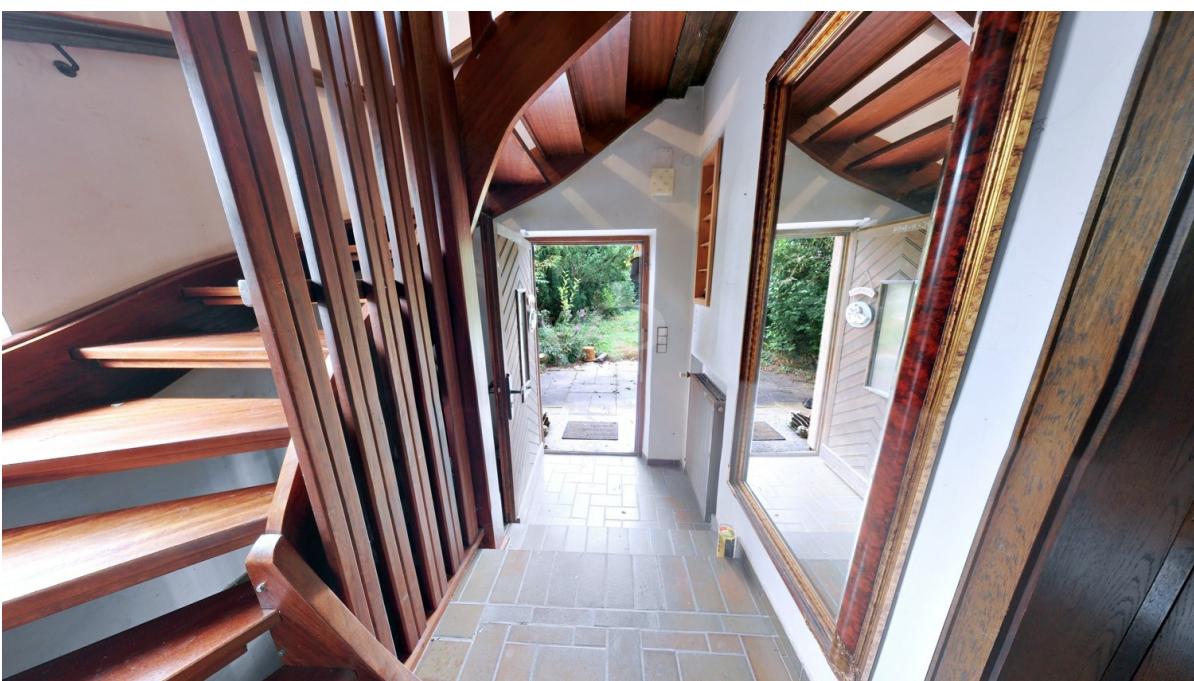
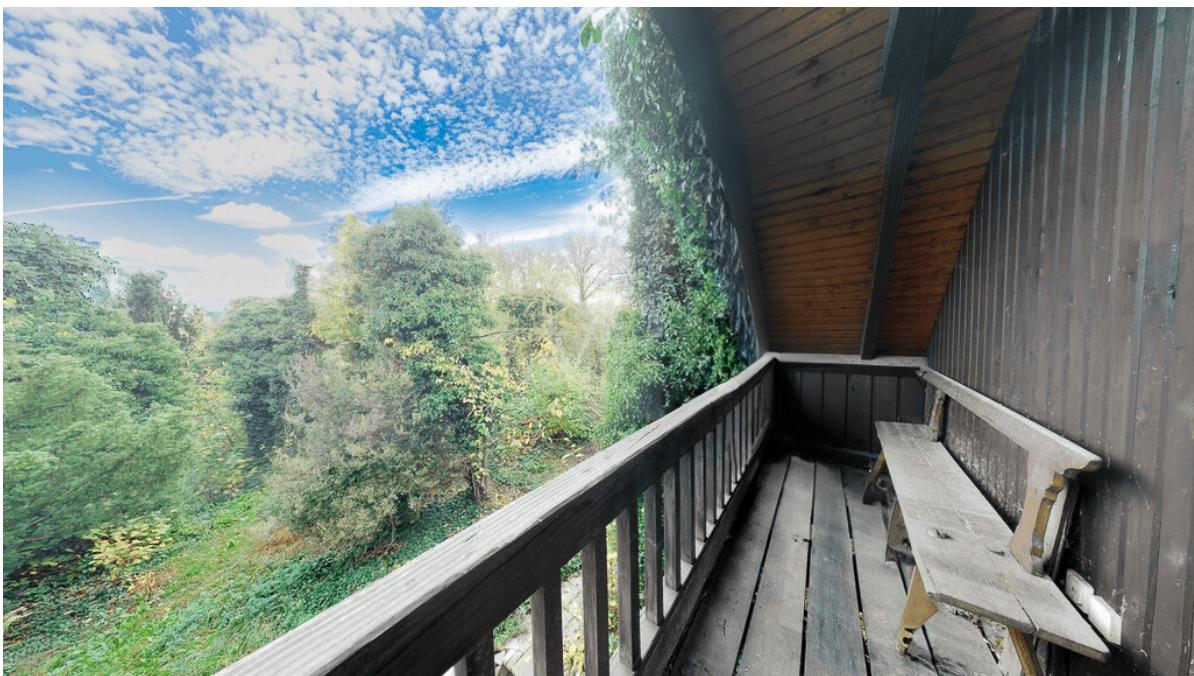
Property ID: 25369046 - 90574 Roßtal

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	135.09 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	29.10.2034	Energy efficiency class	E
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1974

Property ID: 25369046 - 90574 Roßtal

## The property



Property ID: 25369046 - 90574 Roßtal

## The property



Property ID: 25369046 - 90574 Roßtal

## The property



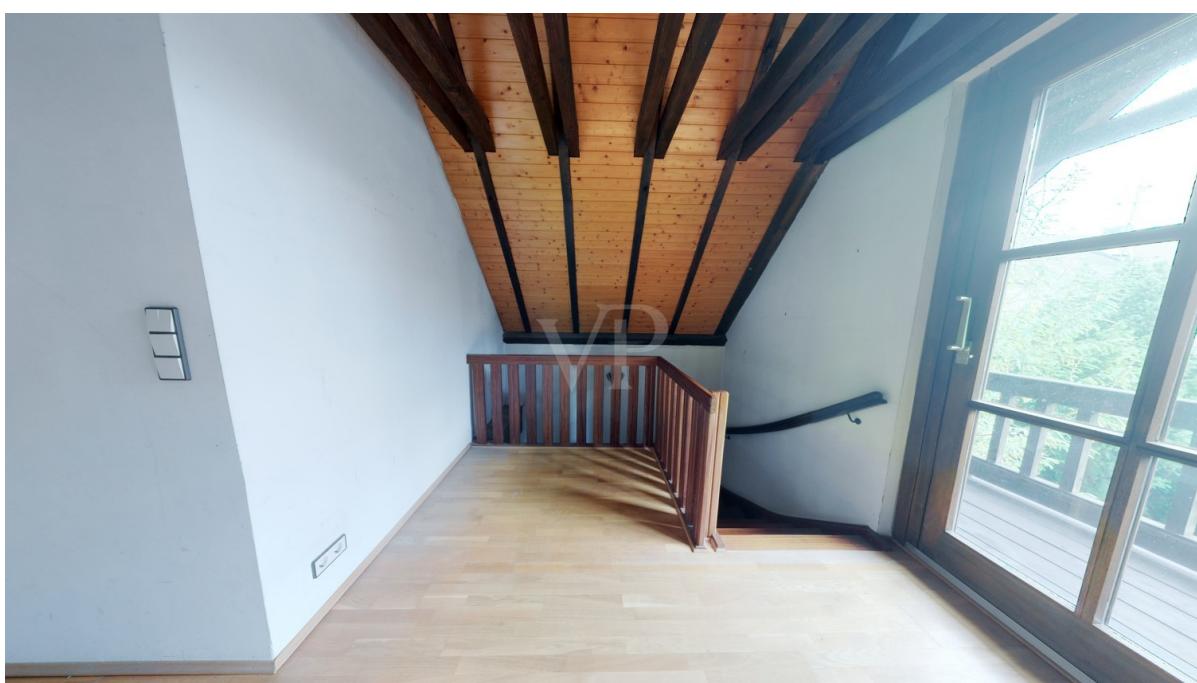
Property ID: 25369046 - 90574 Roßtal

## The property



Property ID: 25369046 - 90574 Roßtal

## The property



Property ID: 25369046 - 90574 Roßtal

## The property



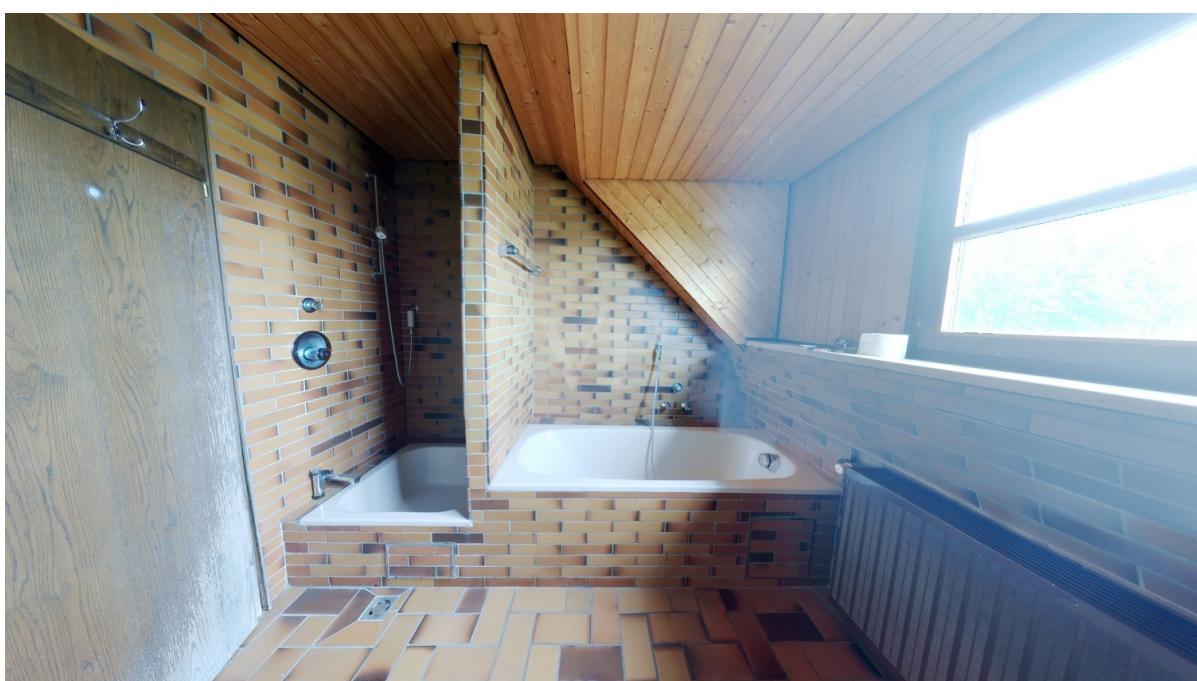
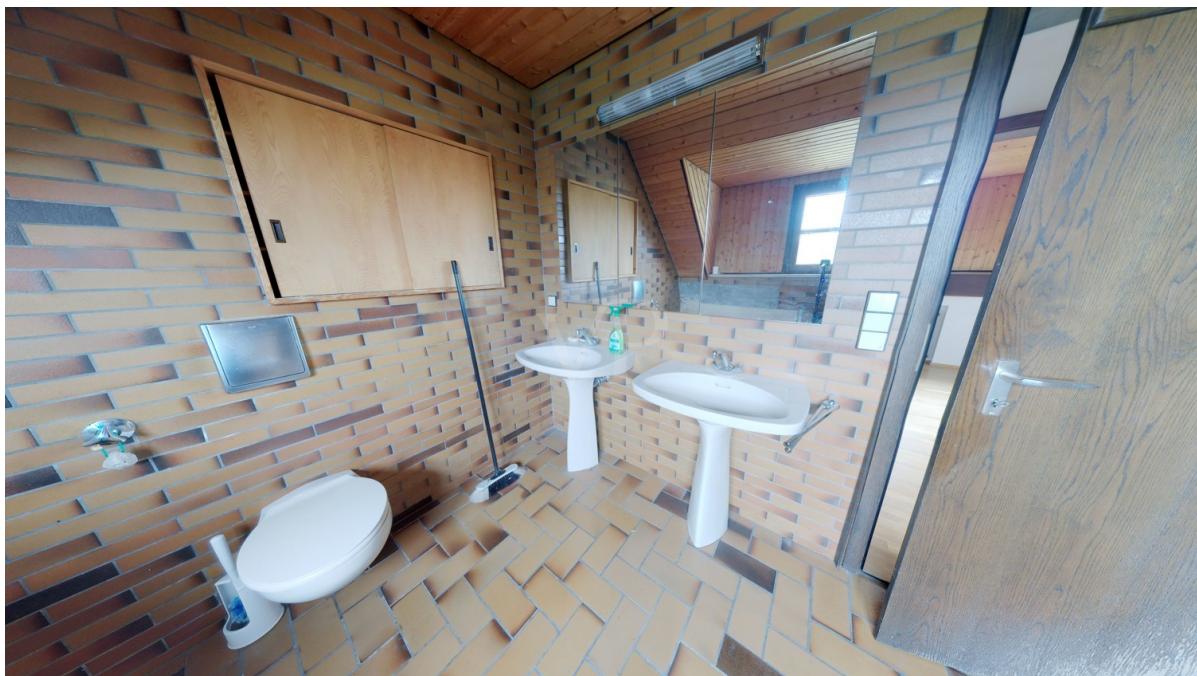
Property ID: 25369046 - 90574 Roßtal

## The property



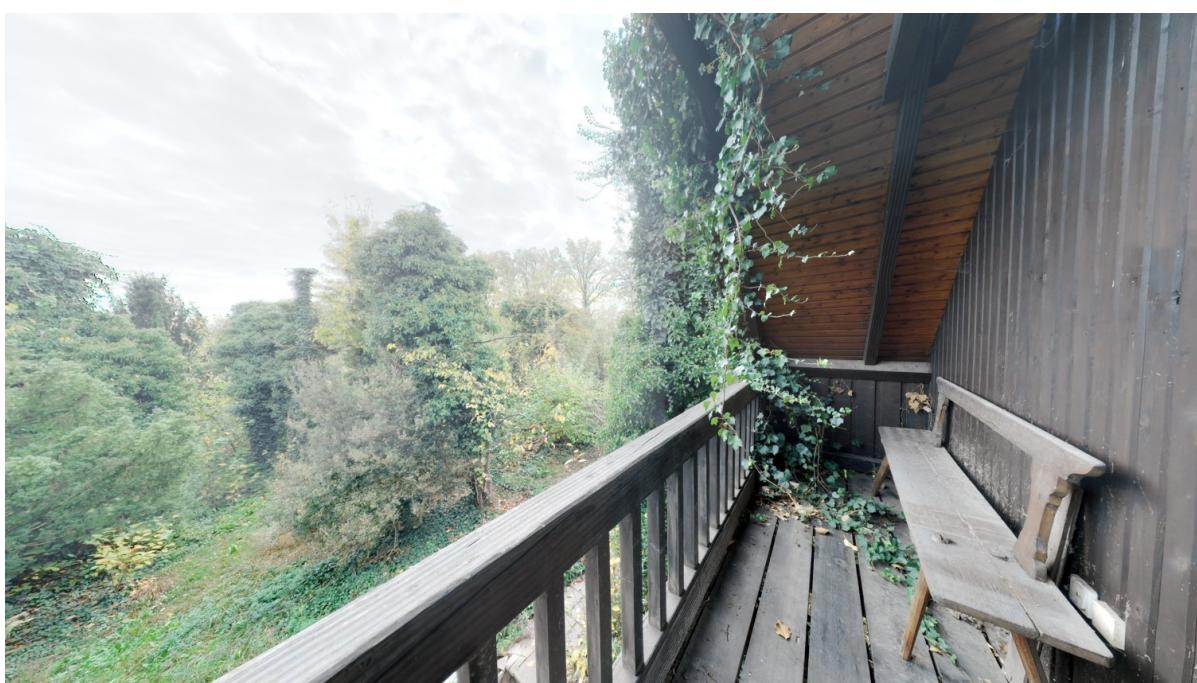
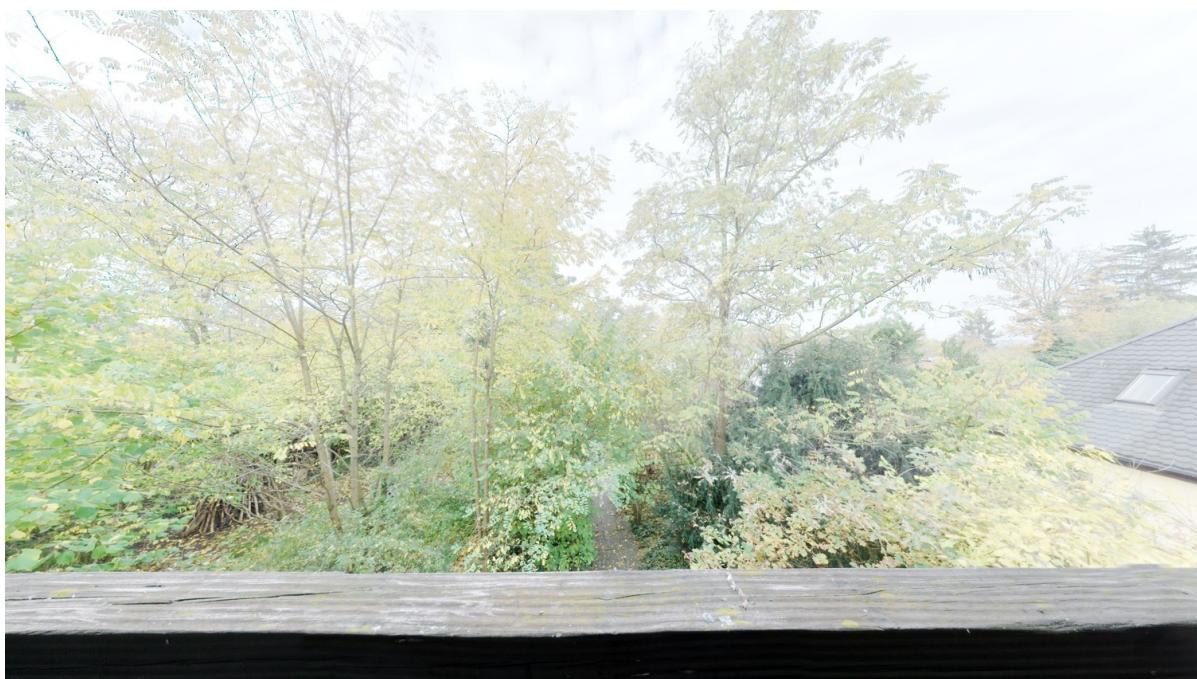
Property ID: 25369046 - 90574 Roßtal

## The property



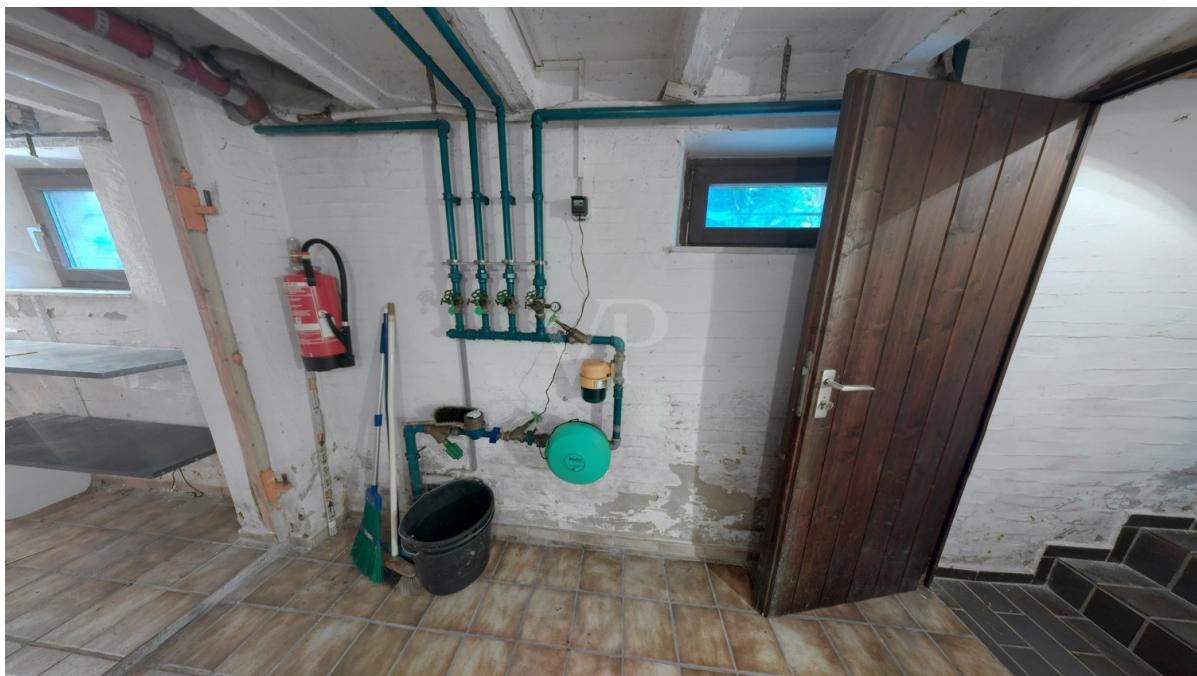
Property ID: 25369046 - 90574 Roßtal

## The property



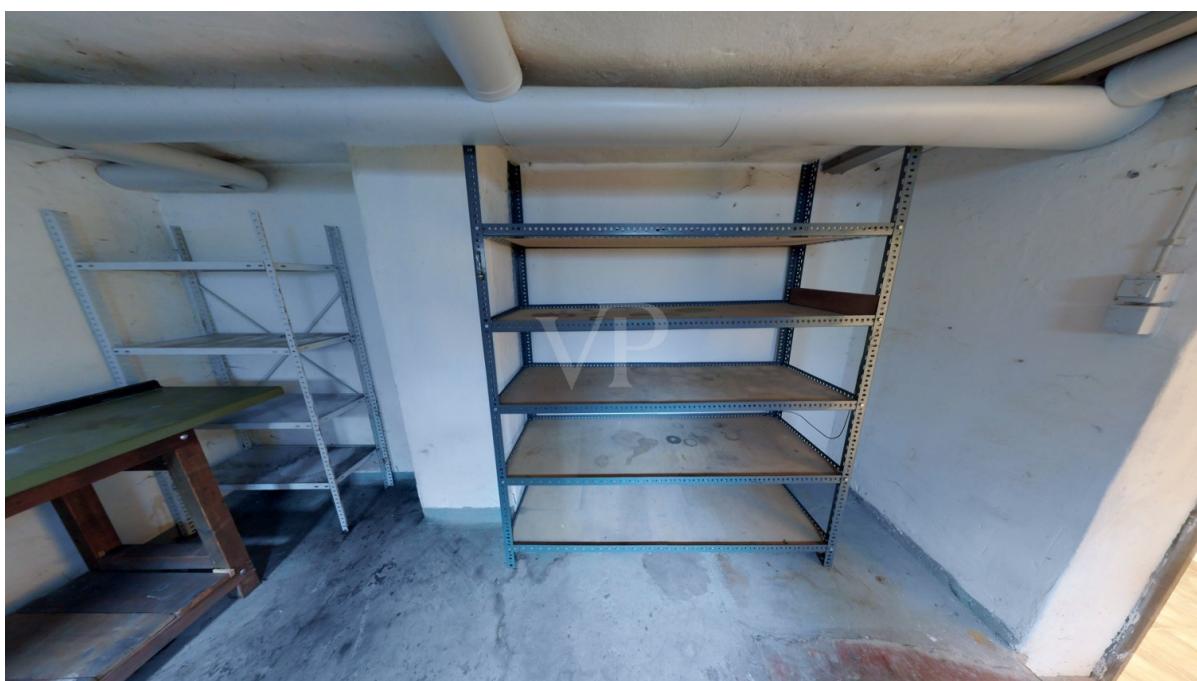
Property ID: 25369046 - 90574 Roßtal

## The property



Property ID: 25369046 - 90574 Roßtal

## The property



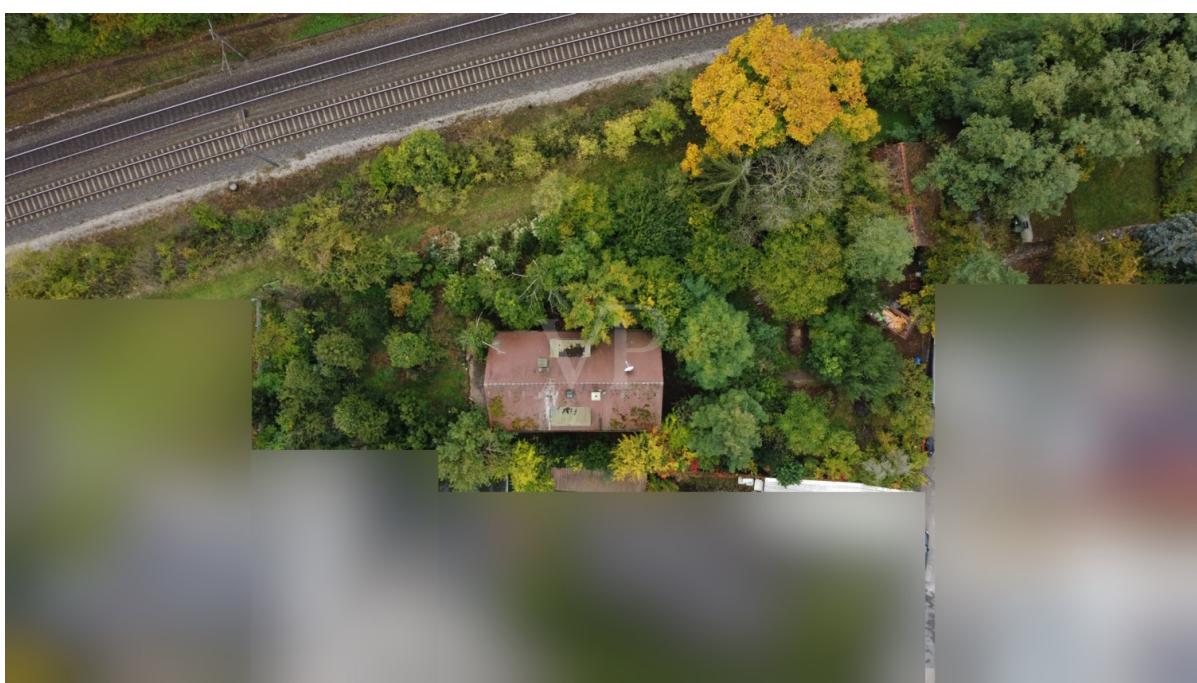
Property ID: 25369046 - 90574 Roßtal

## The property



Property ID: 25369046 - 90574 Roßtal

## The property



Property ID: 25369046 - 90574 Roßtal

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN

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)

VP VON POLL IMMOBILIEN

Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.

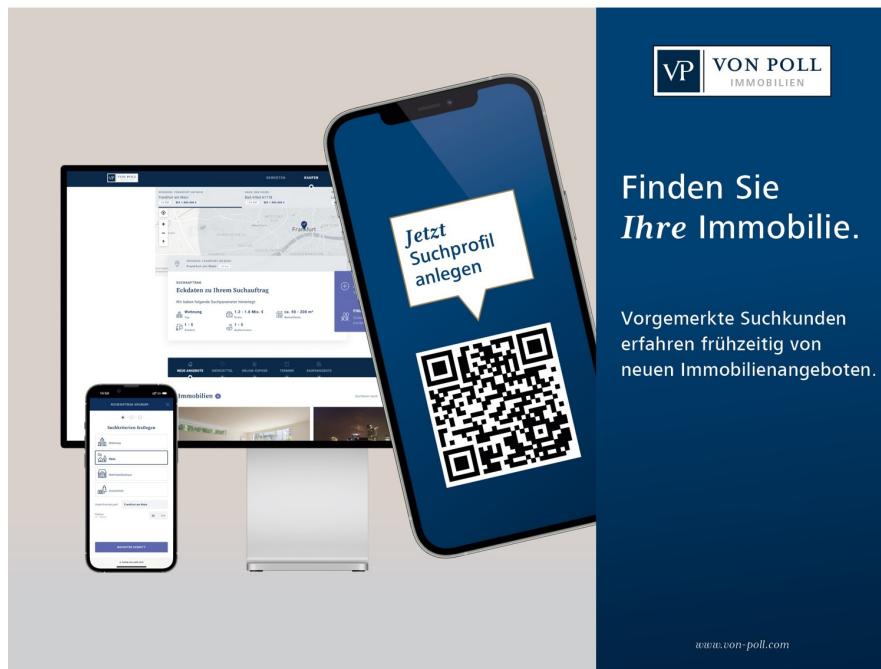
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive  
Immobilienanalyse erhalten Sie nach  
nur wenigen Klicks.

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

Property ID: 25369046 - 90574 Roßtal

## The property



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 25369046 - 90574 Roßtal

## Floor plans



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25369046 - 90574 Roßtal**

## A first impression

Here's the link to the 360° tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/ozn1> For sale is a detached house built in 1974, which was converted from a holiday home to a single-family residence in 1979. The house is in need of renovation. The property offers a good foundation for buyers who are prepared to create their own individual style with some renovation work. With a total of four rooms, including two bedrooms, the property offers comfortable living space for couples or families. The layout is functional and allows for versatile use of the space. The property is equipped with a rainwater cistern and is heated by an oil-fired central heating system (low-temperature boiler) from 1991. The ground floor boasts a spacious living room that benefits from plenty of natural light thanks to its favorable south-facing orientation. This guarantees a bright and welcoming living atmosphere. From the living room, you have direct access to the generous south-facing terrace, which is ideal for relaxing outdoors. The terrace offers ample space for a seating area and a barbecue, inviting you to spend relaxing hours outdoors. The kitchen provides plenty of room for functional kitchen equipment, allowing you to bring your culinary ideas to life. The spacious living room offers enough space for a comfortable dining area, directly adjacent to the kitchen, perfect for enjoying meals with family or guests. Upstairs, you'll find two bedrooms. One bedroom opens onto a west-facing balcony, ideal for relaxing evenings watching the sunset. A second bedroom is located directly opposite the bathroom. Equipped with a shower and bathtub, the bathroom awaits your modernization. This charming house is perfect for those who recognize the potential of a property in need of renovation and are ready to personalize their new home. The house's features are of a standard, which is to be expected given its age. While the building's structure is sound, renovations are needed, particularly in the interior and for potential energy-efficiency upgrades. A double garage completes the property, offering plenty of space for vehicles and additional storage. If you're curious and would like to learn more about the features of this property, we would be happy to present the house to you in more detail during a personal viewing appointment. Please feel free to contact us for further information or to arrange an appointment.

**Property ID: 25369046 - 90574 Roßtal**

## Details of amenities

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

**Property ID: 25369046 - 90574 Roßtal**

## All about the location

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.

**Property ID: 25369046 - 90574 Roßtal**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.10.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 135.09 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25369046 - 90574 Roßtal**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

---

Gustavstraße 35, 90762 Fürth  
Tel.: +49 911 - 97 90 188 0  
E-Mail: fuerth@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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