

Obermichelbach

VON POLL | Live or invest – versatile 3-room apartment

*Property ID: 25369040***360°-Rundgang**www.von-poll.com**PURCHASE PRICE: 239.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 75 m² • ROOMS: 3**

Property ID: 25369040 - 90587 Obermichelbach

- 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: 25369040 - 90587 Obermichelbach

At a glance

Property ID	25369040
Living Space	ca. 75 m²
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1973
Type of parking	2 x Car port

Purchase Price	239.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2011
Condition of property	By arrangement
Construction method	Solid
Equipment	Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25369040 - 90587 Obermichelbach

Energy Data

Energy Source	Electricity	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	29.09.2035	Final Energy Demand	199.65 kWh/m²a
Power Source	Electric	Energy efficiency class	F
		Year of construction according to energy certificate	2000

Property ID: 25369040 - 90587 Obermichelbach

The property



Property ID: 25369040 - 90587 Obermichelbach

The property



Property ID: 25369040 - 90587 Obermichelbach

The property



Property ID: 25369040 - 90587 Obermichelbach

The property



Property ID: 25369040 - 90587 Obermichelbach

The property



Property ID: 25369040 - 90587 Obermichelbach

The property



Property ID: 25369040 - 90587 Obermichelbach

The property



Property ID: 25369040 - 90587 Obermichelbach

The property



Property ID: 25369040 - 90587 Obermichelbach

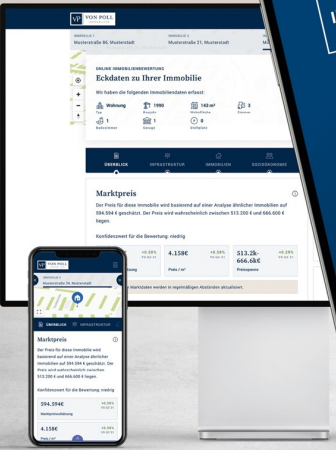
The property



Property ID: 25369040 - 90587 Obermichelbach

The property





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

Property ID: 25369040 - 90587 Obermichelbach

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 25369040 - 90587 Obermichelbach

Floor plans



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: 25369040 - 90587 Obermichelbach

A first impression

Click here for the 360° tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/0aUW> Welcome to this unique 3-room apartment, built in 1973, which impresses with its individual character and many practical details. With approximately 75 m² of living space, a generous garden area, and two carport parking spaces, it offers singles, couples, or commuters a home with a comfortable atmosphere and plenty of room for personalization. The apartment is accessed directly via an external staircase. The separate kitchen is equipped with fitted units and features a fireplace. Additional furniture can be included upon request. The bedroom is compact but offers a high level of comfort with its integrated air conditioning. An adjacent small storage room further enhances its practicality. The guest room is currently open-plan and without a door, offering versatile possibilities. The former stairwell has been cleverly enclosed and converted into a dressing room. The bathroom is functionally equipped with a shower. The apartment is heated by electric radiators, while a small solar power system on the balcony by the external staircase contributes to energy efficiency. A highlight is the approximately 100 m² garden directly in front of the house. Two carport parking spaces, already included in the purchase price, complete the offer. The apartment is part of a small owners' association with a total of two units. Management has been handled independently to date. The ground-floor apartment in the building is occupied by the other owner, ensuring a personal and manageable living environment. Thanks to its solid features, attractive location, and the garden, it is suitable for both owner-occupiers and investors seeking a stable investment property.

Property ID: 25369040 - 90587 Obermichelbach

Details of amenities

- 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

Property ID: 25369040 - 90587 Obermichelbach

All about the location

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.

Property ID: 25369040 - 90587 Obermichelbach

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 199.65 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Property ID: 25369040 - 90587 Obermichelbach

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