

Obermichelbach

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

*Property ID: 25369040*

360°-Rundgang

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**PURCHASE PRICE: 239.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 75 m<sup>2</sup> • 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



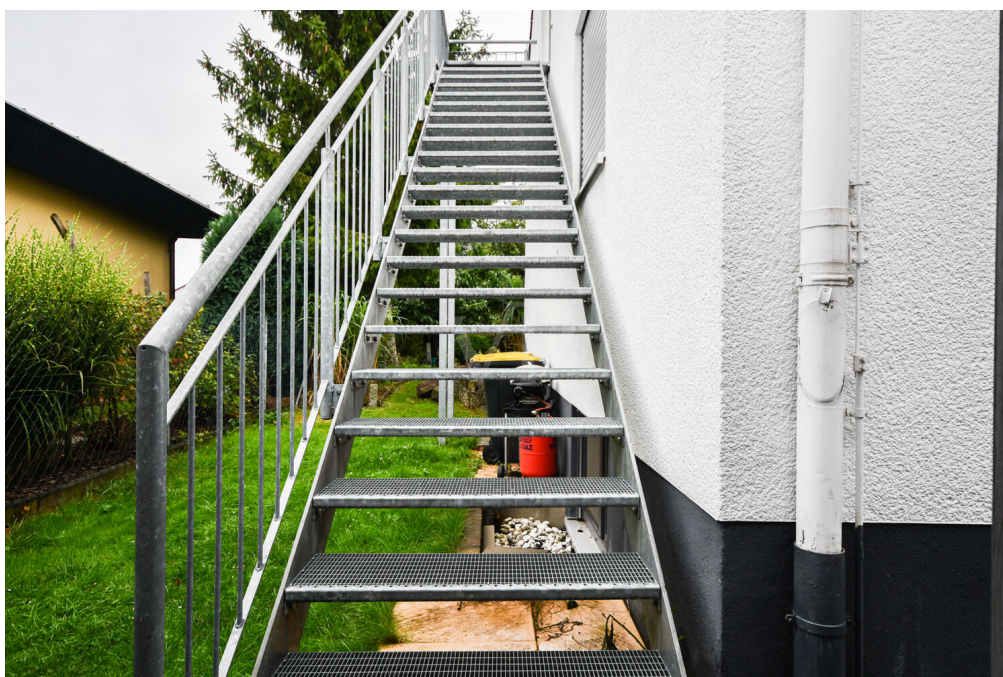
Property ID: 25369040 - 90587 Obermichelbach

## The property



Property ID: 25369040 - 90587 Obermichelbach

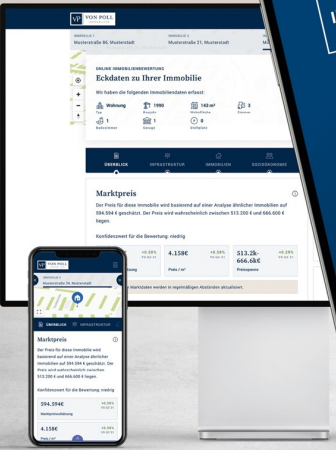
## The property



Property ID: 25369040 - 90587 Obermichelbach

## The property





**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: 25369040 - 90587 Obermichelbach

## 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: 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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/(m<sup>2</sup>\*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](http://www.von-poll.com)