

Obermichelbach

VON POLL | Compact investment property with garden area and flexible rental options

Property ID: 25369040-1

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 239.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 75 m² • ROOMS: 3

Property ID: 25369040-1 - 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: 25369040-1 - 90587 Obermichelbach

At a glance

Property ID	25369040-1
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: 25369040-1 - 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: 25369040-1 - 90587 Obermichelbach

The property



Property ID: 25369040-1 - 90587 Obermichelbach

The property



Property ID: 25369040-1 - 90587 Obermichelbach

The property



Property ID: 25369040-1 - 90587 Obermichelbach

The property



Property ID: 25369040-1 - 90587 Obermichelbach

The property



Property ID: 25369040-1 - 90587 Obermichelbach

The property



Property ID: 25369040-1 - 90587 Obermichelbach

The property



A smartphone and a tablet displaying the Von Poll Immobilien app interface. The smartphone screen shows a QR code and the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." The tablet screen shows a detailed property listing with various icons and text. The background is a solid blue color.

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

A first impression

Here's the link to the 360° tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/0aUW> This unique 3-room apartment, built in 1973, is perfect for investors seeking high returns with minimal effort. With approximately 75 m² of living space, a generous garden of around 100 m², and two carport parking spaces included in the purchase price, the property combines solid construction with excellent rental potential, particularly as a vacation rental or Airbnb. Approval for this purpose has already been discussed with the mayor. The separate entrance ensures maximum privacy and significantly simplifies the rental process, making it ideal for short-term rentals without the hassle of managing the logistics. The apartment is functionally equipped. The kitchen features fitted units and a fireplace. The open-plan guest room can be flexibly used as an additional bedroom, home office, or relaxation area. A practical storage and dressing room further enhances the possibilities. The bathroom is functionally equipped with a shower. Heating is provided by electric heaters and a small solar panel on the balcony. The garden and carports enhance the property's value and appeal to tenants. The small owners' association, with only two units, ensures a manageable and pleasant environment. Thanks to its separate entrance, flexible usage options, and solid features, this apartment offers a particularly efficient investment with minimal effort and an attractive return.

Property ID: 25369040-1 - 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: 25369040-1 - 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: 25369040-1 - 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: 25369040-1 - 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