

Obermichelbach

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

Property ID: 25369040-1

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: 25369040-1 - 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                          |

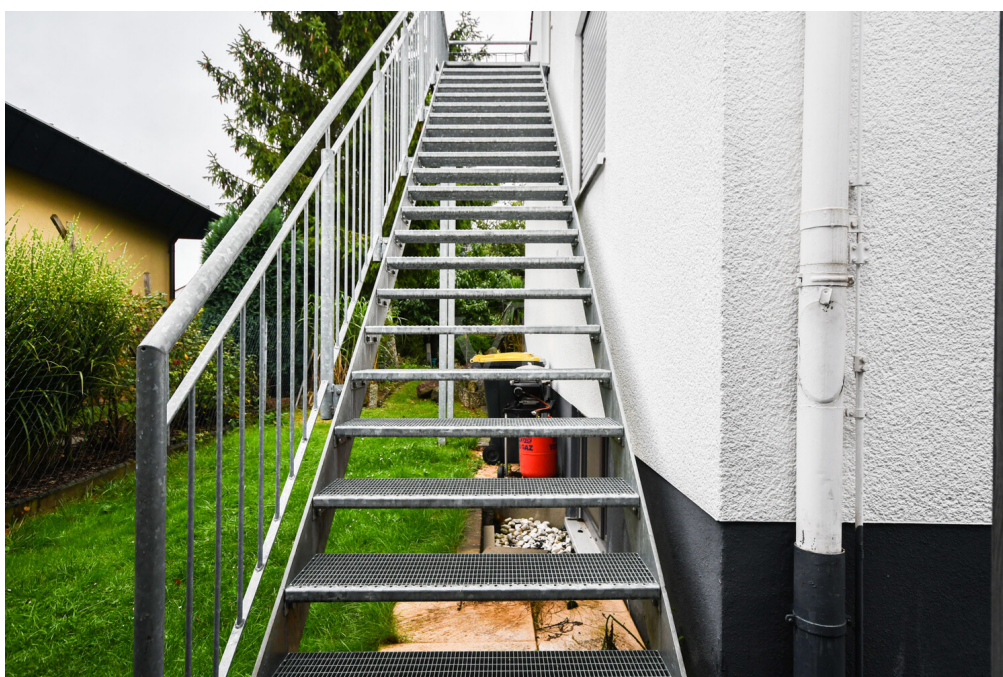
Property ID: 25369040-1 - 90587 Obermichelbach

## 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

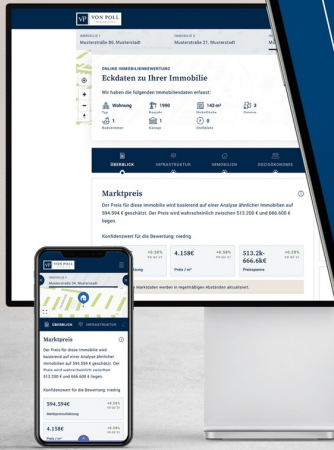
## The property



Property ID: 25369040-1 - 90587 Obermichelbach

## The property





**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: 25369040-1 - 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: 25369040-1 - 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 m<sup>2</sup> 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/(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: 25369040-1 - 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](mailto:fuerth@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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