Obermichelbach

VON POLL | Kompakte Kapitalanlage mit Gartenanteil und flexibler Vermietung

Property ID: 25369040-1

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 valid until	29.09.2035
Power Source	Electric

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	199.65 kWh/m²a
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

Property ID: 25369040-1 - 90587 Obermichelbach

The property

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

Hier geht´s zur 360°-Tour:https://von-poll.com/tour/fuerth/0aUW

Diese besondere 3-Zimmer-Etagenwohnung aus dem Baujahr 1973 ist perfekt für Kapitalanleger, die auf wenig Aufwand hohen Ertrag setzen möchten. Mit ca. 75 m² Wohnfläche, einem großzügigen Gartenanteil von rund 100 m² und zwei im Kaufpreis enthaltenen Carport-Stellplätzen vereint die Immobilie solide Substanz mit hervorragender Vermietbarkeit, insbesondere als Ferien- oder Airbnb-Wohnung. Eine entsprechende Freigabe wurde bereits mit dem Bürgermeister besprochen.

Der separate Außenzugang sorgt für maximale Privatsphäre und vereinfacht die Vermietung erheblich, ideal für kurzzeitige Mietkonzepte ohne organisatorischen Aufwand.

Die Wohnung ist funktional ausgestattet. Die Küche verfügt über eine Einbauküche und einen Kamin. Das offen gestaltete Gästezimmer lässt sich flexibel als weiteres Schlafzimmer, Homeoffice oder Entspannungsbereich nutzen. Ein praktischer Abstell- und Ankleideraum ergänzt die Nutzungsmöglichkeiten. Das Badezimmer ist funktional mit Dusche ausgestattet.

Die Beheizung erfolgt über die Elektroheizungen und das kleine Balkonkraftwerk.

Der Gartenanteil und die Carports erhöhen den Wohnwert und die Attraktivität für Mieter. Die kleine Eigentümergemeinschaft mit nur zwei Parteien sorgt für ein überschaubares und angenehmes Umfeld.

Dank des separaten Zugangs, der flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und der soliden Ausstattung bietet diese Wohnung eine besonders effiziente Kapitalanlage mit minimalem Aufwand und attraktivem Ertrag.

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