

Roßtal

VON POLL | Casa unifamiliar en una ubicación privilegiada de Roßtal

Número de propiedad: 25369046

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 389.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 132,05 m² • HABITACIONES: 4 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.350 m²

Número de propiedad: 25369046 - 90574 Roßtal

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25369046 - 90574 Roßtal

De un vistazo

Número de propiedad	25369046	Precio de compra	389.000 EUR
Superficie habitable	ca. 132,05 m ²	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	4	Estado de la propiedad	para reformar
Dormitorios	2	Método de construcción	Sólido
Baños	1	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Año de construcción	1974		
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje		

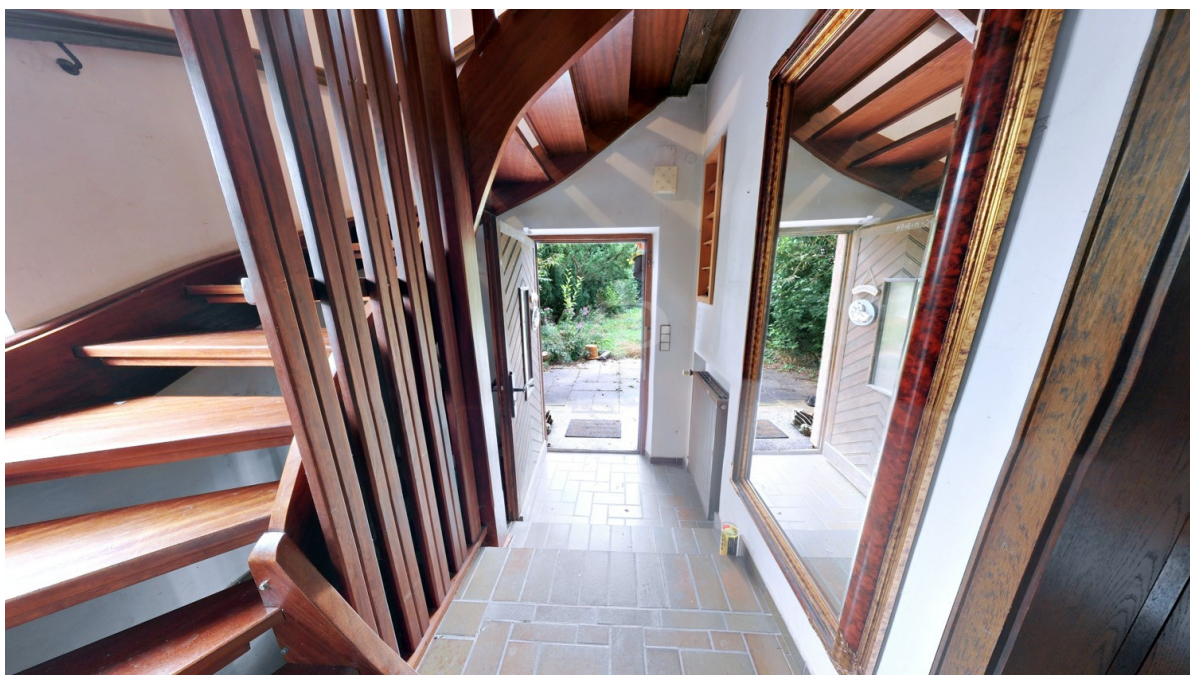
Número de propiedad: 25369046 - 90574 Roßtal

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	135.09 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	29.10.2034	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1974

Número de propiedad: 25369046 - 90574 Roßtal

La propiedad



Número de propiedad: 25369046 - 90574 Roßtal

La propiedad



Número de propiedad: 25369046 - 90574 Roßtal

La propiedad



Número de propiedad: 25369046 - 90574 Roßtal

La propiedad



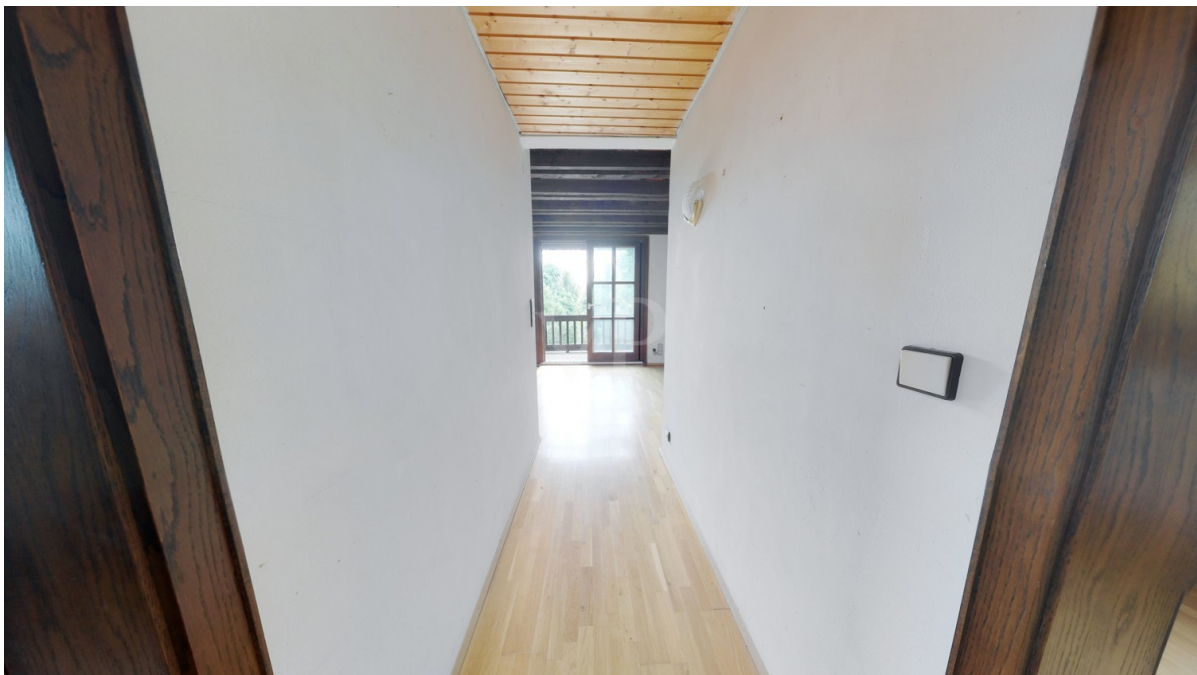
Número de propiedad: 25369046 - 90574 Roßtal

La propiedad



Número de propiedad: 25369046 - 90574 Roßtal

La propiedad



Número de propiedad: 25369046 - 90574 Roßtal

La propiedad



Número de propiedad: 25369046 - 90574 Roßtal

La propiedad



Número de propiedad: 25369046 - 90574 Roßtal

La propiedad



Número de propiedad: 25369046 - 90574 Roßtal

La propiedad



Número de propiedad: 25369046 - 90574 Roßtal

La propiedad



Número de propiedad: 25369046 - 90574 Roßtal

La propiedad



Número de propiedad: 25369046 - 90574 Roßtal

La propiedad



Número de propiedad: 25369046 - 90574 Roßtal

La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Jürgen Maringer
Geschäftsstelleninhaber

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

0911 - 97 90 188 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/fuerth

Número de propiedad: 25369046 - 90574 Roßtal

La propiedad

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

VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número de propiedad: 25369046 - 90574 Roßtal

Planos de planta



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25369046 - 90574 Roßtal

Una primera impresión

Aquí está el enlace al tour de 360°: <https://von-poll.com/tour/fuerth/ozn1> Se vende una casa unifamiliar construida en 1974, que fue convertida de casa de vacaciones a residencia unifamiliar en 1979. La casa necesita renovación. La propiedad ofrece una buena base para los compradores que estén preparados para crear su propio estilo individual con algunas obras de renovación. Con un total de cuatro habitaciones, incluyendo dos dormitorios, la propiedad ofrece un espacio habitable cómodo para parejas o familias. La distribución es funcional y permite un uso versátil del espacio. La propiedad está equipada con una cisterna de agua de lluvia y se calienta mediante un sistema de calefacción central de gasóleo (caldera de baja temperatura) de 1991. La planta baja cuenta con un amplio salón que se beneficia de mucha luz natural gracias a su favorable orientación al sur. Esto garantiza un ambiente de vida luminoso y acogedor. Desde el salón, tiene acceso directo a la generosa terraza orientada al sur, que es ideal para relajarse al aire libre. La terraza ofrece amplio espacio para una zona de estar y una barbacoa, lo que invita a pasar horas de relax al aire libre. La cocina ofrece amplio espacio para electrodomésticos funcionales, lo que le permite dar vida a sus ideas culinarias. El espacioso salón ofrece suficiente espacio para un cómodo comedor, justo al lado de la cocina, perfecto para disfrutar de comidas en familia o con invitados. En la planta superior encontrará dos dormitorios. Uno de ellos da a un balcón orientado al oeste, ideal para relajarse viendo la puesta de sol. El segundo dormitorio se encuentra justo enfrente del baño. Equipado con ducha y bañera, el baño espera su modernización. Esta encantadora casa es perfecta para quienes reconocen el potencial de una propiedad que necesita reforma y están listos para personalizar su nuevo hogar. Las características de la casa son de calidad, algo normal dada su antigüedad. Si bien la estructura del edificio es sólida, se necesitan reformas, especialmente en el interior y para posibles mejoras de eficiencia energética. Un garaje doble completa la propiedad, ofreciendo amplio espacio para vehículos y

almacenamiento adicional. Si tiene curiosidad y desea conocer más sobre las características de esta propiedad, con gusto le presentaremos la casa con más detalle durante una visita personal. No dude en contactarnos para obtener más información o concertar una cita.

Número de propiedad: 25369046 - 90574 Roßtal

Detalles de los servicios

- Stahl Öl-Tank Baujahr 1977 (7.700 Liter)
- Vissmann Vitola-biferral-FB Baujahr 1991
- Kachelofen
- Zisterne zur Gartenwassernutzung
- Kellerausstertrepppe

Número de propiedad: 25369046 - 90574 Roßtal

Todo sobre la ubicación

Roßtal ist eine liebenswerte Gemeinde im Landkreis Fürth in Bayern, Deutschland. Sie liegt etwa 15 Kilometer nordwestlich von Nürnberg und ist verkehrsgünstig gelegen, was sie zu einem attraktiven Wohnort macht. Die Umgebung von Roßtal ist geprägt von einer malerischen Landschaft mit Wäldern, Wiesen und landwirtschaftlich genutzten Flächen, die zu Erholung und Freizeitaktivitäten einladen.

Die Gemeinde selbst bietet eine ruhige, ländliche Atmosphäre, ideal für Familien und Naturliebhaber. In Roßtal gibt es verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote, die den Bewohnern ein angenehmes Leben ermöglichen. Zudem ist die Anbindung an die Städte Nürnberg und Fürth sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut, was die Lage besonders für Pendler attraktiv macht.

Insgesamt ist Roßtal ein idyllischer Ort, der die Vorzüge des Landlebens mit der Nähe zu den Ballungszentren verbindet.

Número de propiedad: 25369046 - 90574 Roßtal

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.10.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 135.09 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número de propiedad: 25369046 - 90574 Roßtal

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com