

Obermichelbach

# VON POLL | Vive o invierte: apartamento versátil de 3 habitaciones

Número de propiedad: 25369040

360°-Rundgang



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

PRECIO DE COMPRA: 239.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 75 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25369040 - 90587 Obermichelbach

- 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: 25369040 - 90587 Obermichelbach

## De un vistazo

Número de propiedad	25369040
Superficie habitable	ca. 75 m²
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1973
Tipo de aparcamiento	2 x Puerto de coches

Precio de compra	239.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2011
Método de construcción	Sólido
Características	Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25369040 - 90587 Obermichelbach

## Datos energéticos

Fuente de energía	Electricidad
Certificado energético válido hasta	29.09.2035
Fuente de energía	Eléctrica

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	199.65 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	2000

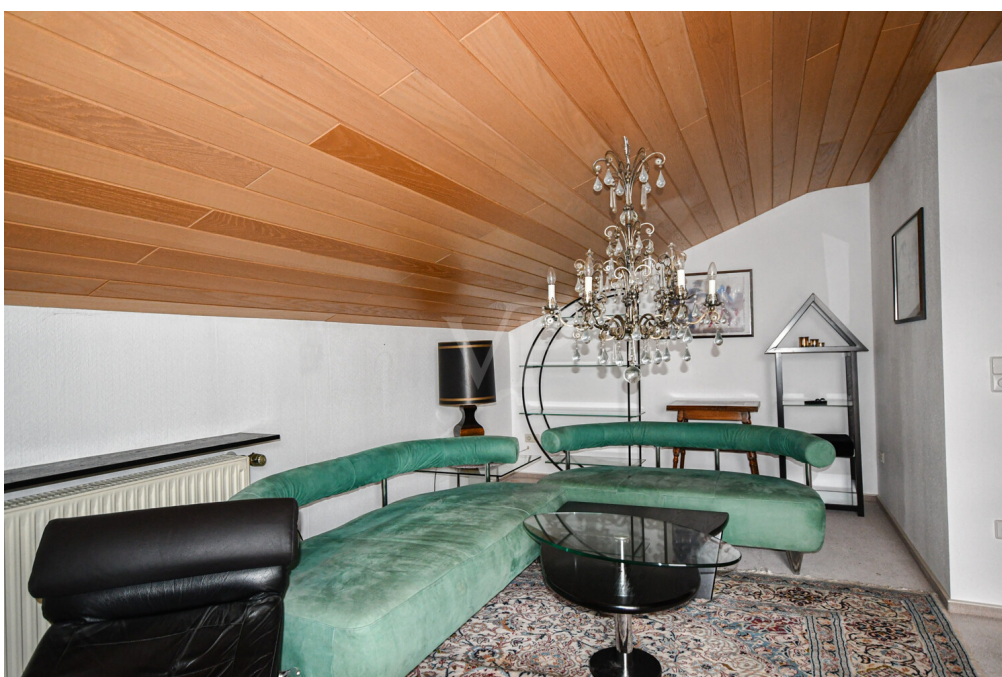
Número de propiedad: 25369040 - 90587 Obermichelbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25369040 - 90587 Obermichelbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25369040 - 90587 Obermichelbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25369040 - 90587 Obermichelbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25369040 - 90587 Obermichelbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25369040 - 90587 Obermichelbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25369040 - 90587 Obermichelbach

## La propiedad



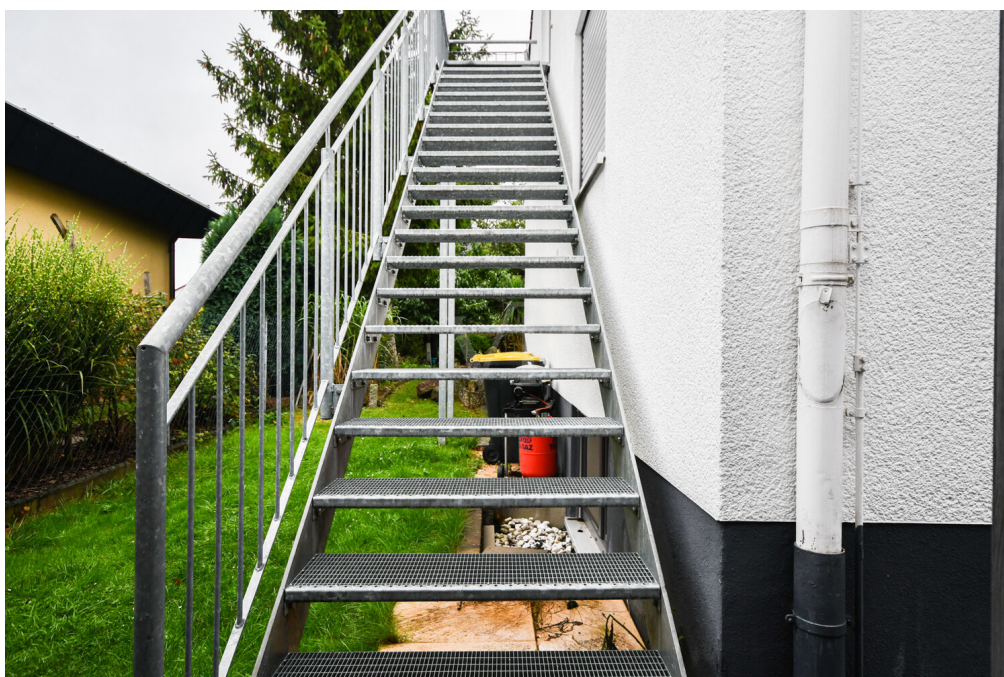
Número de propiedad: 25369040 - 90587 Obermichelbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25369040 - 90587 Obermichelbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25369040 - 90587 Obermichelbach

## La propiedad





**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)

Número de propiedad: 25369040 - 90587 Obermichelbach

## La propiedad



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número de propiedad: 25369040 - 90587 Obermichelbach

## Planos de planta



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: 25369040 - 90587 Obermichelbach

## Una primera impresión

Haga clic aquí para ver el tour de 360°: <https://von-poll.com/tour/fuerth/0aUW> Bienvenido a este singular apartamento de 3 habitaciones, construido en 1973, que impresiona por su carácter individual y sus numerosos detalles prácticos. Con aproximadamente 75 m<sup>2</sup> de espacio habitable, un amplio jardín y dos plazas de aparcamiento techado, ofrece a personas solteras, parejas o viajeros un hogar con un ambiente confortable y mucho espacio para la personalización. Se accede al apartamento directamente por una escalera exterior. La cocina independiente está equipada con muebles empotrados y cuenta con chimenea. Se pueden incluir muebles adicionales bajo petición. El dormitorio es compacto pero ofrece un alto nivel de comodidad con su aire acondicionado integrado. Un pequeño trastero adyacente aumenta aún más su practicidad. La habitación de invitados actualmente es diáfana y sin puerta, lo que ofrece múltiples posibilidades. El antiguo hueco de la escalera se ha cerrado ingeniosamente y se ha convertido en un vestidor. El baño está equipado funcionalmente con ducha. El apartamento se calienta con radiadores eléctricos, mientras que un pequeño sistema de energía solar en el balcón junto a la escalera exterior contribuye a la eficiencia energética. Destaca el jardín de aproximadamente 100 m<sup>2</sup> justo delante de la casa. Dos plazas de aparcamiento, ya incluidas en el precio de compra, completan la oferta. El apartamento forma parte de una pequeña comunidad de propietarios con un total de dos unidades. Hasta la fecha, la gestión se ha llevado a cabo de forma independiente. El apartamento de la planta baja del edificio está ocupado por el otro propietario, lo que garantiza un entorno de vida personal y cómodo. Gracias a sus excelentes características, su atractiva ubicación y el jardín, es ideal tanto para propietarios como para inversores que buscan una propiedad de inversión estable.

Número de propiedad: 25369040 - 90587 Obermichelbach

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25369040 - 90587 Obermichelbach

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25369040 - 90587 Obermichelbach

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25369040 - 90587 Obermichelbach

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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](http://www.von-poll.com)