

Markt Erlbach

# VON POLL | Preischance! Für Handwerker und Baumeister ein RMH mit Ausbaupotenzial & Keller

*Número de propiedad: 26369006*

360°-Rundgang



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

**PRECIO DE COMPRA: 269.900 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 97,47 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 127 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26369006 - 91459 Markt Erlbach**

- 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: 26369006 - 91459 Markt Erlbach

## De un vistazo

|                      |                          |                        |   |
|----------------------|--------------------------|------------------------|---|
| Número de propiedad  | 26369006                 | Precio de compra       | 269.900 EUR   |
| Superficie habitable | ca. 97,47 m <sup>2</sup> | Casa                   | Chalet adosado central  |
| 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          | 3                        | Método de construcción | Sólido  |
| Baños                | 1                        | Características        | Terraza, WC para invitados, Balcón  |
| Año de construcción  | 1973                     |                        |   |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje               |                        |   |

Número de propiedad: 26369006 - 91459 Markt Erlbach

## Datos energéticos

|                                     |            |   |                             |
|-------------------------------------|------------|---|-----------------------------|
| Fuente de energía                   | Aceite     | Certificado energético                              | Certificado energético      |
| Certificado energético válido hasta | 04.03.2036 | Demanda de energía final                            | 206.84 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Fuente de energía                   | Aceite     | Clase de eficiencia energética                      | G                           |
|                                     |            | Año de construcción según el certificado energético | 1973                        |

Número de propiedad: 26369006 - 91459 Markt Erlbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26369006 - 91459 Markt Erlbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26369006 - 91459 Markt Erlbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26369006 - 91459 Markt Erlbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26369006 - 91459 Markt Erlbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26369006 - 91459 Markt Erlbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26369006 - 91459 Markt Erlbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26369006 - 91459 Markt Erlbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26369006 - 91459 Markt Erlbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26369006 - 91459 Markt Erlbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26369006 - 91459 Markt Erlbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26369006 - 91459 Markt Erlbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26369006 - 91459 Markt Erlbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26369006 - 91459 Markt Erlbach

## 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)

**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.

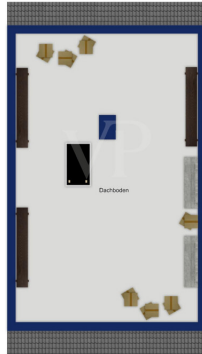
[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)

Número de propiedad: 26369006 - 91459 Markt Erlbach

## 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: 26369006 - 91459 Markt Erlbach**

## Una primera impresión

Hier geht es zur 360° Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/86wU>

Charmantes Reihemittelhaus mit Potenzial in Markt Erlbach

Dieses Reihemittelhaus bietet eine solide Grundlage für alle, die sich den Traum vom Eigenheim erfüllen und ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten.

In ruhiger Lage von Markt Erlbach gelegen, überzeugt die Immobilie durch ihre praktische Aufteilung, den voll unterkellerten Bereich sowie zusätzliches Ausbaupotenzial im Dachgeschoss.

Mit ca. 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem pflegeleichten Grundstück eignet sich das Haus ideal für Eigennutzer, Paare oder Familien, die ein Zuhause mit Entwicklungsmöglichkeiten suchen.

Besonders interessant:

Durch gezielte Modernisierungen lässt sich der Wert der Immobilie deutlich steigern – ideal für Käufer mit Blick für Potenzial.

Das Haus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Insbesondere Bäder und Elektrik entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard und sollten im Zuge einer Modernisierung berücksichtigt werden.

Dies bietet die ideale Möglichkeit, das Objekt nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und nachhaltig aufzuwerten.

Eine Besichtigung lohnt sich besonders für Käufer, die das Potenzial dieser

Immobilie erkennen und nutzen möchten.

**Número de propiedad: 26369006 - 91459 Markt Erlbach**

## Detalles de los servicios

- Heizung 2003 erneut
- Fenster und Hauseingangstüre 2005 erneuert
- Parkettboden im Wohn- und Esszimmer
- ca. 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Grundstück ca. 130 m<sup>2</sup>
- Voll unterkellert
- Dachgeschoss mit Ausbaupotenzial
- Ruhige Wohnlage
- Ölheizung (Baujahr 1979)

**Número de propiedad: 26369006 - 91459 Markt Erlbach**

## Todo sobre la ubicación

Markt Erlbach liegt im Landkreis Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim in der Metropolregion Nürnberg und verbindet ländliche Ruhe mit einer guten Anbindung an die umliegenden Städte. Der Markt gilt als lebenswerter Wohnort für alle, die naturnahes Wohnen schätzen und dennoch eine gute Infrastruktur nutzen möchten.

Vor Ort finden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte verschiedener Fachrichtungen. Auch Kindergärten, eine Grund- und Mittelschule sowie verschiedene Freizeit- und Sportangebote sind im Ort vorhanden und machen Markt Erlbach besonders für Familien attraktiv.

Die Umgebung ist geprägt von einer idyllischen Landschaft mit Feldern, Wiesen und Wäldern. Zahlreiche Rad- und Spazierwege sowie Naherholungsmöglichkeiten laden zu Aktivitäten im Freien ein und bieten einen hohen Freizeitwert.

Verkehrstechnisch ist Markt Erlbach gut angebunden. Über regionale Straßenverbindungen sind größere Städte wie Neustadt an der Aisch, Fürth und Nürnberg gut erreichbar. Zudem verfügt der Ort über eine Bahnverbindung in Richtung Fürth und Nürnberg, wodurch auch Pendler von einer guten Erreichbarkeit der Metropolregion profitieren.

Insgesamt bietet Markt Erlbach eine attraktive Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen, einer gewachsenen Ortsstruktur und einer guten Anbindung an die wirtschaftsstarke Region Nürnberg.

**Número de propiedad: 26369006 - 91459 Markt Erlbach**

## Otros datos

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: 26369006 - 91459 Markt Erlbach**

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