

Roßtal

VON POLL | Charmant, modern, sofort ankommen!

Número de propiedad: 25369037

360°-Rundgang

www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 521.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 137,35 m² • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 340 m²

Número de propiedad: 25369037 - 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: 25369037 - 90574 Roßtal

De un vistazo

Número de propiedad	25369037
Superficie habitable	ca. 137,35 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1929
Tipo de aparcamiento	2 x Puerto de coches

Precio de compra	521.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2016
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25369037 - 90574 Roßtal

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas natural ligero	Consumo de energía final	90.49 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	22.09.2035	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Eléctrica	Año de construcción según el certificado energético	1929

Número de propiedad: 25369037 - 90574 Roßtal

La propiedad



Número de propiedad: 25369037 - 90574 Roßtal

La propiedad



Número de propiedad: 25369037 - 90574 Roßtal

La propiedad



Número de propiedad: 25369037 - 90574 Roßtal

La propiedad



Número de propiedad: 25369037 - 90574 Roßtal

La propiedad



Número de propiedad: 25369037 - 90574 Roßtal

La propiedad



Número de propiedad: 25369037 - 90574 Roßtal

La propiedad



Número de propiedad: 25369037 - 90574 Roßtal

La propiedad



Número de propiedad: 25369037 - 90574 Roßtal

La propiedad



Número de propiedad: 25369037 - 90574 Roßtal

La propiedad



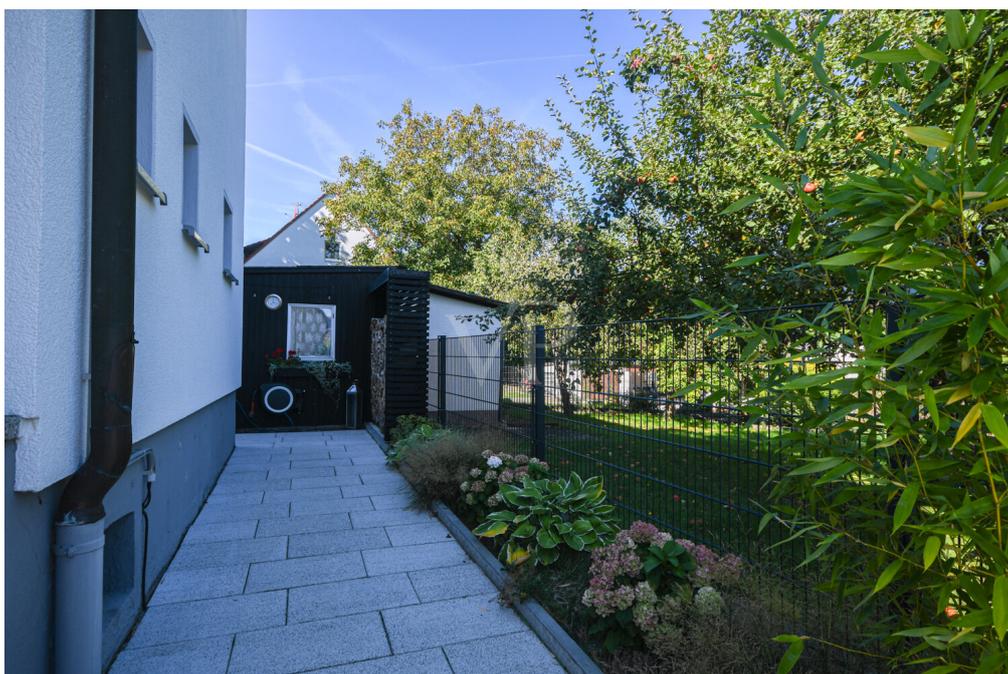
Número de propiedad: 25369037 - 90574 Roßtal

La propiedad



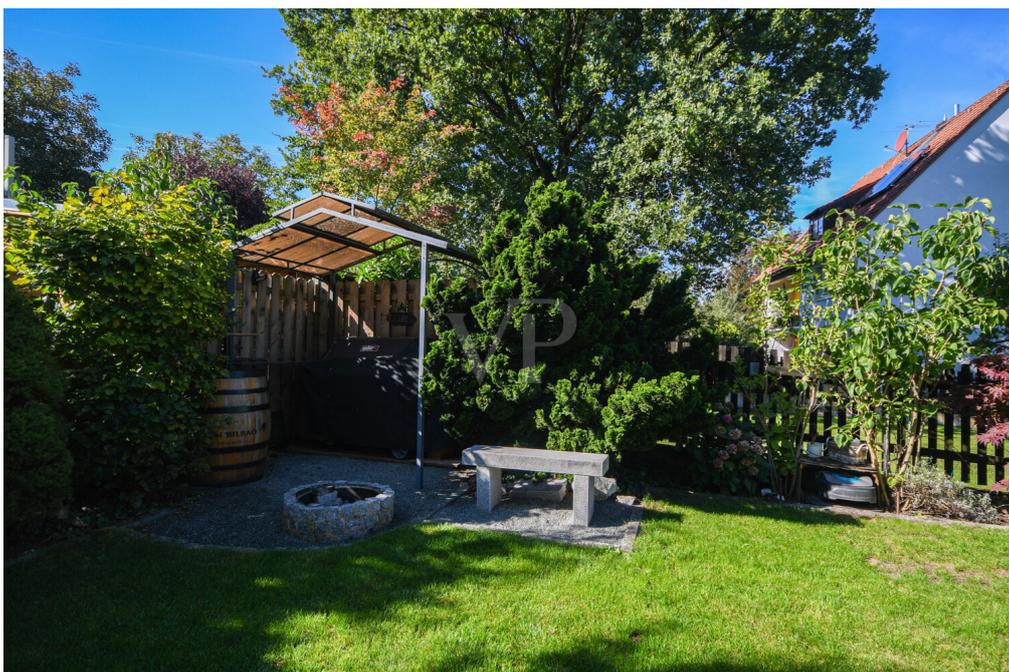
Número de propiedad: 25369037 - 90574 Roßtal

La propiedad



Número de propiedad: 25369037 - 90574 Roßtal

La propiedad



Número de propiedad: 25369037 - 90574 Roßtal

La propiedad



Número de propiedad: 25369037 - 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?

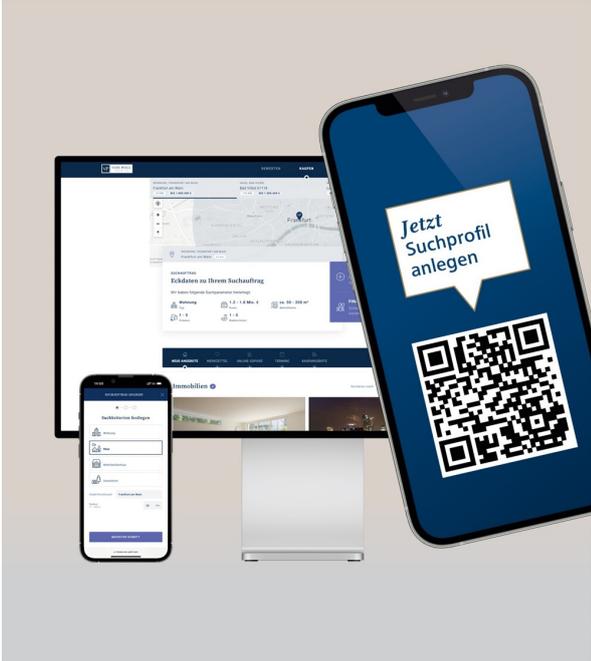
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.home.von-poll.com

Marktpreis	4.150€	18.80%	513.35€	18.80%
Marktpreis	216.250€		666.65€	
Marktpreis	4.150€	18.80%	513.35€	18.80%

Número de propiedad: 25369037 - 90574 Roßtal

La propiedad



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número de propiedad: 25369037 - 90574 Roßtal

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: 25369037 - 90574 Roßtal

Una primera impresión

Dieses modernisierte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1929 vereint den einzigartigen Charakter eines Altbaus mit dem Komfort zeitgemäßen Wohnens. Auf rund 137 m² Wohnfläche entfaltet sich ein Zuhause voller Wärme und Behaglichkeit – ideal für Familien, Paare oder Berufstätige, die Stil, Charme und ein besonderes Wohnambiente zu schätzen wissen.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein einladender Flur, der den Auftakt zu einem Zuhause voller Wohlfühlmomente bildet. Von hier aus gelangen Sie direkt in die Küche, die bereits im Kaufpreis enthalten ist und ausreichend Platz für Ihre Kochideen bietet. Praktisch: ein Gäste-WC direkt gegenüber des Eingangs sowie ein Badezimmer mit Duschwanne auf dieser Ebene.

Der eigentliche Mittelpunkt des Hauses ist der Wohn- und Essbereich im hinteren Teil des Erdgeschosses. Hier sorgt ein charmanter Kachelkamin für eine wohlig-warme Atmosphäre, die besonders in den kälteren Monaten zum Entspannen einlädt. Von diesem Herzstück aus gelangen Sie direkt auf die großzügige, überdachte Terrasse – ein wahres Highlight, das sich wie ein zweites Wohnzimmer im Freien nutzen lässt. Der angrenzende Garten ist liebevoll gestaltet, bietet Platz für Kinder zum Spielen und Erwachsene zum Entspannen und wird mit Details wie einem Gartenschuppen, einer Grillecke und einem Apfelbaum zum idyllischen Rückzugsort.

Im Obergeschoss erwarten Sie ein helles Büro, ein gemütliches Kinderzimmer sowie ein großzügiges Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide – perfekt für Ihre persönlichen Rückzugsorte. Ein zusätzliches, kleines Duschbad auf dieser Etage sorgt für besonderen Komfort im Alltag. Der komplett ausgebaute Dachboden bietet mit über 20 m² zusätzlichen Raum, der sich hervorragend als Jugendzimmer, Hobbybereich oder Gästequartier eignet.

Das Haus ist teilunterkellert; hier sind die Gasheizung aus dem Jahr 1995 sowie ein Waschaum untergebracht. Für Ihre Fahrzeuge stehen ein Carport mit zwei Stellplätzen sowie eine Garage aus dem Ursprungsbaujahr bereit, die sich heute ideal als zusätzlicher Stauraum oder für ein kleines Auto nutzen lässt.

Ein weiteres Highlight ist die moderne Photovoltaikanlage mit 10 kW Speicher, die nicht nur zur Senkung der Energiekosten beiträgt, sondern das Haus auch energetisch zukunftssicher macht.

Dieses Haus wurde in den vergangenen Jahren mit viel Liebe zum Detail saniert und gepflegt. Das Ergebnis: ein Zuhause, das sofort bezugsfertig ist – ein Ort, an dem man sich auf Anhieb wohlfühlt.

Número de propiedad: 25369037 - 90574 Roßtal

Detalles de los servicios

- Einbauküche aus dem Jahr 2016
- Kachelofen
- Badezimmer mit Badewanne im Erdgeschoss und Duschbad im Obergeschoss
- Zwei Carports
- Teilunterkellert
- Zusätzlicher Abstellraum durch die ehemalige Garage
- Ostterrasse vor dem Haus, überdachte Süd-West-Terrasse hinter dem Haus
- Ausgebautes Dachgeschoss mit über 20 m² und kleinen Abstellraum
- Liebevoll angelegter Garten mit Gartenschuppen, Grillecke und Hochbeet
- Photovoltaik mit 10 kW Speicher

Número de propiedad: 25369037 - 90574 Roßtal

Todo sobre la ubicación

Die Marktgemeinde Roßtal liegt im Landkreis Fürth und verbindet ländliche Idylle mit der Nähe zur Metropolregion Nürnberg-Fürth-Erlangen. Der Ort überzeugt durch eine sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen sowie zahlreichen Freizeit- und Sportangeboten.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Die S-Bahn-Station Roßtal ist nur rund 150 Meter entfernt. Von hier aus erreichen Sie die Nürnberger Innenstadt bequem in etwa 20 Minuten – ideal für Pendler und alle, die die Vorteile einer ruhigen Wohnlage mit der Nähe zur Stadt verbinden möchten.

Auch mit dem Auto profitieren Sie von einer guten Erreichbarkeit: Über die Südwesttangente und die nahegelegenen Autobahnen A6 und A73 sind die Städte Nürnberg, Fürth und Erlangen schnell angebunden.

Roßtal bietet somit eine Lage, die gleichermaßen durch ihre Ruhe, ihre familienfreundliche Infrastruktur und ihre optimale Verkehrsanbindung überzeugt.

Número de propiedad: 25369037 - 90574 Roßtal

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 90.49 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1929.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Número de propiedad: 25369037 - 90574 Roßtal

Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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