

Obermichelbach

## VON POLL | Propiedad de inversión compacta con zona ajardinada y opciones de alquiler flexibles

*Número de propiedad: 25369040-1*

360°-Rundgang

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



[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: 25369040-1 - 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: 25369040-1 - 90587 Obermichelbach

## De un vistazo

Número de propiedad	25369040-1	Precio de compra	239.000 EUR
Superficie habitable	ca. 75 m <sup>2</sup>	Piso	Piso
Habitaciones	3	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	2	Modernización / Rehabilitación	2011
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1973	Características	Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada
Tipo de aparcamiento	2 x Puerto de coches		

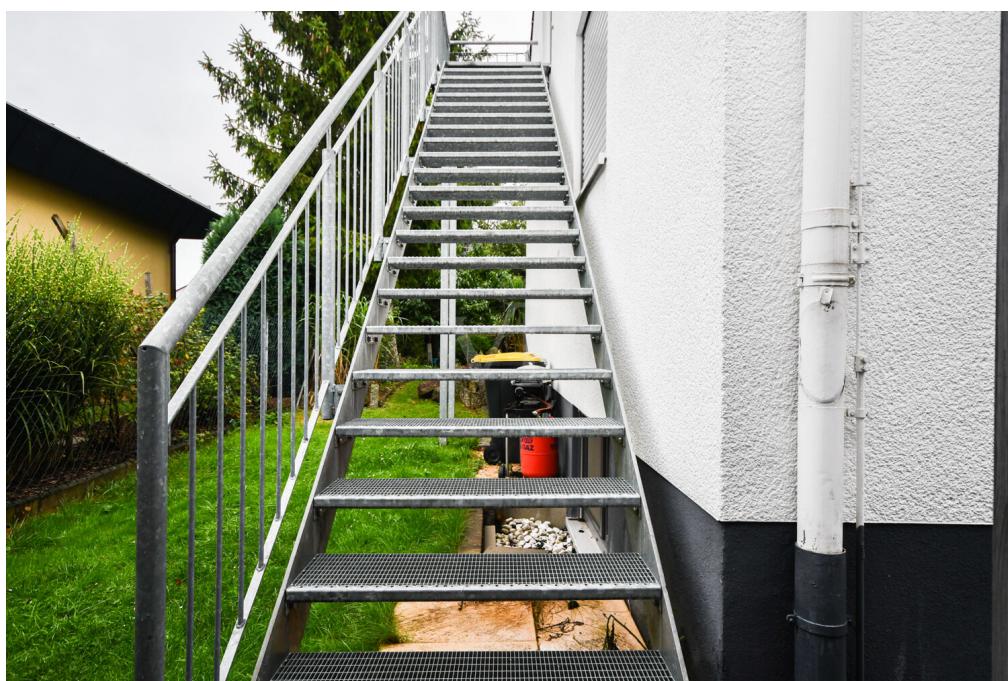
Número de propiedad: 25369040-1 - 90587 Obermichelbach

## Datos energéticos

Fuente de energía	Electricidad	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	29.09.2035	Demanda de energía final	199.65 kWh/m <sup>2</sup> a
Fuente de energía	Eléctrica	Clase de eficiencia energética	F
		Año de construcción según el certificado energético	2000

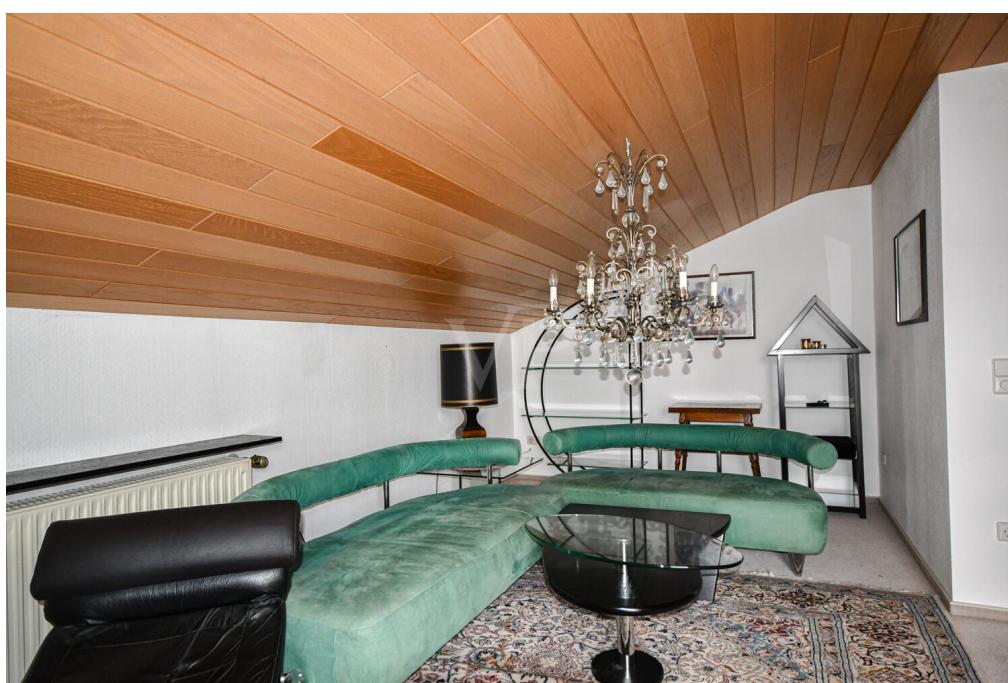
Número de propiedad: 25369040-1 - 90587 Obermichelbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25369040-1 - 90587 Obermichelbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25369040-1 - 90587 Obermichelbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25369040-1 - 90587 Obermichelbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25369040-1 - 90587 Obermichelbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25369040-1 - 90587 Obermichelbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25369040-1 - 90587 Obermichelbach

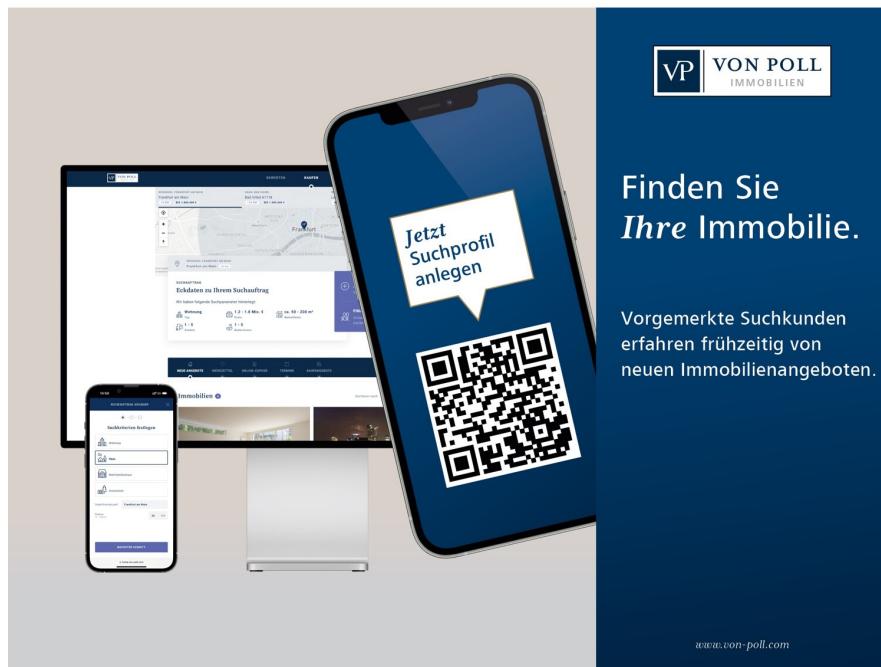
## La propiedad



A composite image featuring a large smartphone in the center and a smaller tablet and smartphone to its left. The smartphone screen displays a white speech bubble with the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." and a QR code below it. The tablet and smaller phone show the interface of a real estate app with property details and a map. To the right of the devices is a dark blue vertical panel with the "VON POLL IMMOBILIEN" logo at the top, followed by the text "Immobilienbewertung – exklusiv und professionell." and a bulleted list of services. At the bottom of the panel is the website address "www.home.von-poll.com".

Número de propiedad: 25369040-1 - 90587 Obermichelbach

## La propiedad



Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkt Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número de propiedad: 25369040-1 - 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: 25369040-1 - 90587 Obermichelbach

## Una primera impresión

Aquí está el enlace al tour de 360°: <https://von-poll.com/tour/fuerth/0aUW> Este singular apartamento de 3 habitaciones, construido en 1973, es perfecto para inversores que buscan una alta rentabilidad con el mínimo esfuerzo. Con aproximadamente 75 m<sup>2</sup> de superficie habitable, un amplio jardín de unos 100 m<sup>2</sup> y dos plazas de aparcamiento incluidas en el precio de compra, la propiedad combina una construcción sólida con un excelente potencial de alquiler, especialmente como alquiler vacacional o Airbnb. La aprobación para este propósito ya se ha negociado con el alcalde. La entrada independiente garantiza la máxima privacidad y simplifica significativamente el proceso de alquiler, lo que lo hace ideal para alquileres a corto plazo sin las complicaciones de la logística. El apartamento está equipado de forma funcional. La cocina cuenta con muebles empotrados y chimenea. La habitación de invitados de planta abierta se puede utilizar flexiblemente como dormitorio adicional, despacho o zona de relax. Un práctico trastero y vestidor amplía aún más las posibilidades. El baño está equipado de forma funcional con ducha. La calefacción se proporciona mediante calefactores eléctricos y un pequeño panel solar en el balcón. El jardín y las cocheras realzan el valor de la propiedad y la hacen más atractiva para los inquilinos. La pequeña comunidad de propietarios, con solo dos unidades, garantiza un entorno agradable y manejable. Gracias a su entrada independiente, opciones de uso flexibles y excelentes características, este apartamento ofrece una inversión especialmente eficiente con un mínimo esfuerzo y una atractiva rentabilidad.

Número de propiedad: 25369040-1 - 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 m<sup>2</sup> Gartenanteil vor dem Haus
- 2 Carport-Stellplätze mit elektrischem Tor

Número de propiedad: 25369040-1 - 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: 25369040-1 - 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: 25369040-1 - 90587 Obermichelbach

## 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)