

Obermichelbach

VON POLL | Kompakte Kapitalanlage mit Gartenanteil und flexibler Vermietung

Número de propiedad: 25369040-1



PRECIO DE COMPRA: 239.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 75 m² • HABITACIONES: 3



- 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



De un vistazo

Número de propiedad	25369040-1
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



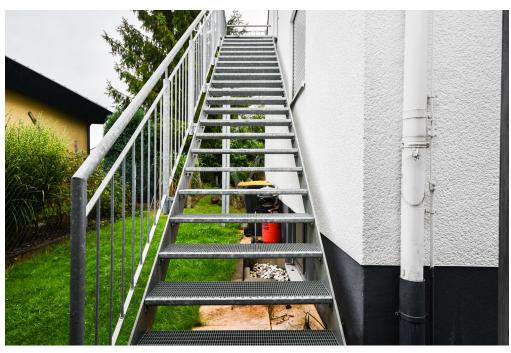
Datos energéticos

Fuente de energía	ELECTRICITY
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

















































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.



Una primera impresión

Hier geht's zur 360°-Tour:https://von-poll.com/tour/fuerth/0aUW

Diese besondere 3-Zimmer-Etagenwohnung aus dem Baujahr 1973 ist perfekt für Kapitalanleger, die auf wenig Aufwand hohen Ertrag setzen möchten. Mit ca. 75 m² Wohnfläche, einem großzügigen Gartenanteil von rund 100 m² und zwei im Kaufpreis enthaltenen Carport-Stellplätzen vereint die Immobilie solide Substanz mit hervorragender Vermietbarkeit, insbesondere als Ferien- oder Airbnb-Wohnung. Eine entsprechende Freigabe wurde bereits mit dem Bürgermeister besprochen.

Der separate Außenzugang sorgt für maximale Privatsphäre und vereinfacht die Vermietung erheblich, ideal für kurzzeitige Mietkonzepte ohne organisatorischen Aufwand.

Die Wohnung ist funktional ausgestattet. Die Küche verfügt über eine Einbauküche und einen Kamin. Das offen gestaltete Gästezimmer lässt sich flexibel als weiteres Schlafzimmer, Homeoffice oder Entspannungsbereich nutzen. Ein praktischer Abstellund Ankleideraum ergänzt die Nutzungsmöglichkeiten. Das Badezimmer ist funktional mit Dusche ausgestattet.

Die Beheizung erfolgt über die Elektroheizungen und das kleine Balkonkraftwerk.

Der Gartenanteil und die Carports erhöhen den Wohnwert und die Attraktivität für Mieter. Die kleine Eigentümergemeinschaft mit nur zwei Parteien sorgt für ein überschaubares und angenehmes Umfeld.

Dank des separaten Zugangs, der flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und der soliden Ausstattung bietet diese Wohnung eine besonders effiziente Kapitalanlage mit minimalem Aufwand und attraktivem Ertrag.



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



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.



Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 199.65 kwh/(m^{2*}a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 2000.

Die Energieeffizienzklasse ist F.



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