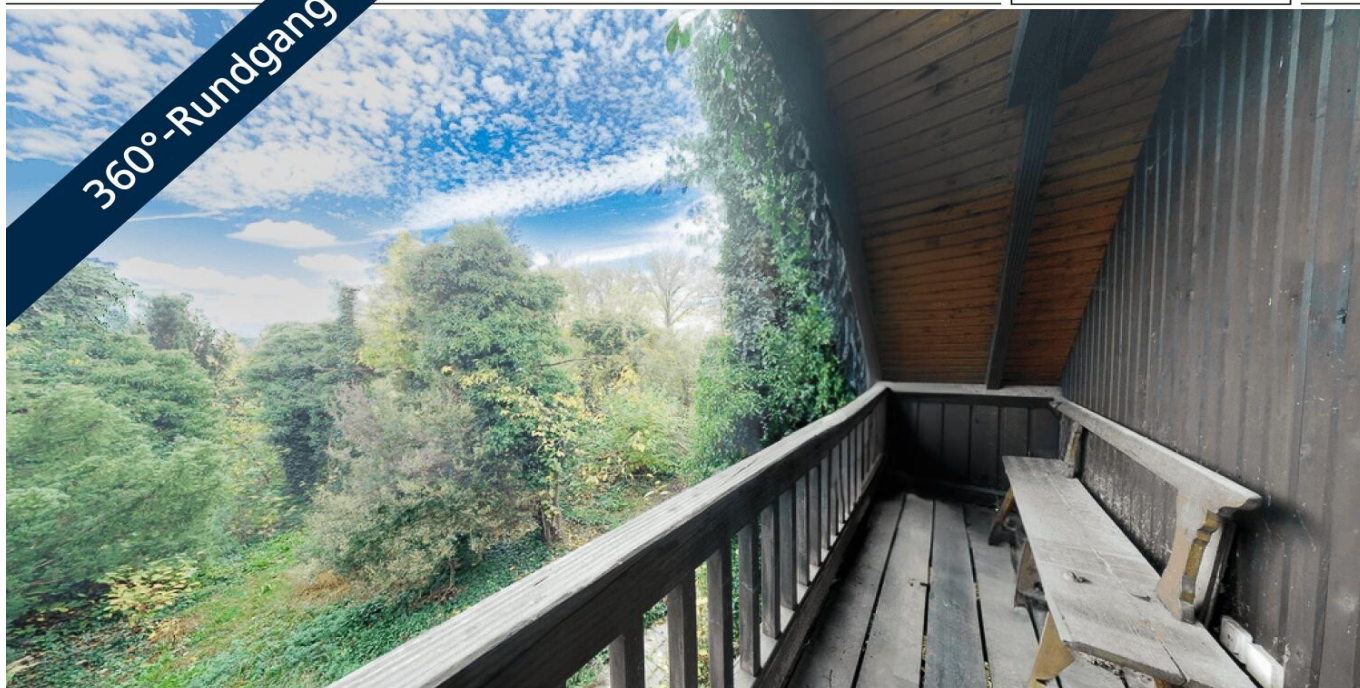


Roßtal

# VON POLL | Maison individuelle dans un quartier recherché de Roßtal

CODE DU BIEN: 25369046

360°-Rundgang



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

PRIX D'ACHAT: 389.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 130 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.250 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25369046 - 90574 Roßtal

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25369046 - 90574 Roßtal

## En un coup d'œil

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| CODE DU BIEN           | 25369046        |
| Surface habitable      | ca. 130 m²      |
| Type de toiture        | à deux versants |
| Pièces                 | 4               |
| Chambres à coucher     | 2               |
| Salles de bains        | 1               |
| Année de construction  | 1974            |
| Place de stationnement | 2 x Garage      |

|                              |                                                                                     |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 389.000 EUR                                                                         |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                                 |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises           |
| État de la propriété         | A rénover                                                                           |
| Technique de construction    | massif                                                                              |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 25369046 - 90574 Roßtal

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Huile                |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 29.10.2034           |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 135.09 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | E                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1974                                        |

CODE DU BIEN: 25369046 - 90574 Roßtal

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369046 - 90574 Roßtal

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369046 - 90574 Roßtal

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369046 - 90574 Roßtal

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369046 - 90574 Roßtal

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369046 - 90574 Roßtal

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369046 - 90574 Roßtal

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369046 - 90574 Roßtal

## La propriété



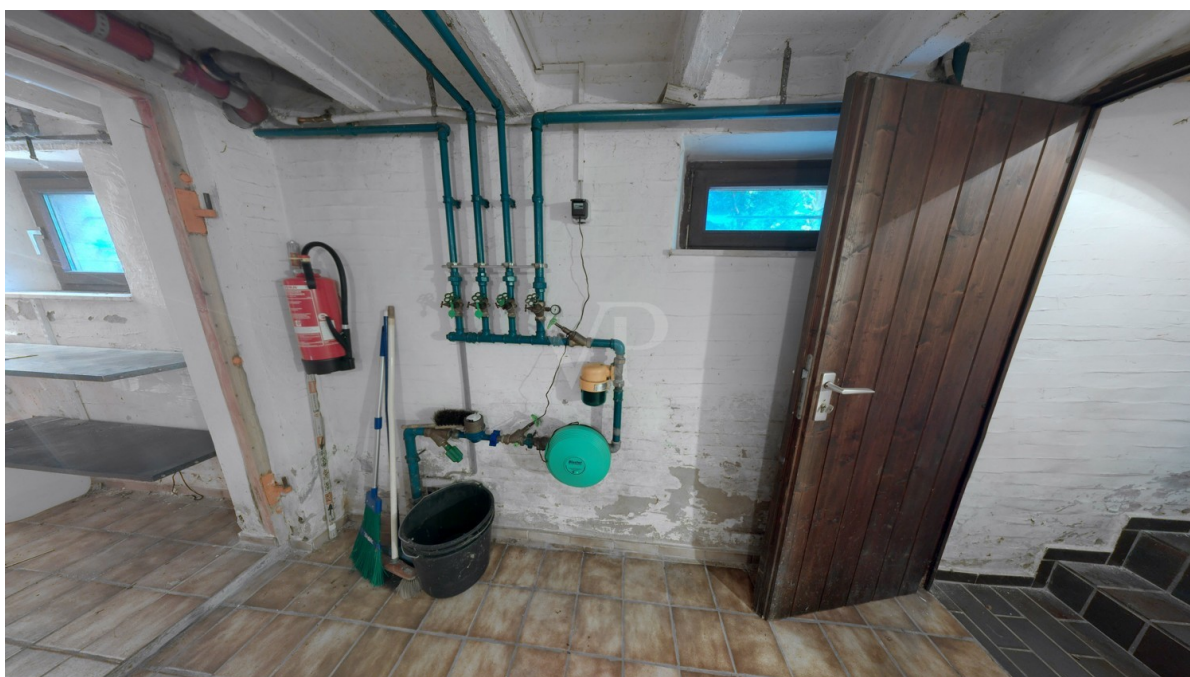
CODE DU BIEN: 25369046 - 90574 Roßtal

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369046 - 90574 Roßtal

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369046 - 90574 Roßtal

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369046 - 90574 Roßtal

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369046 - 90574 Roßtal

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369046 - 90574 Roßtal

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN




Jürgen Maringer  
Geschäftsstelleninhaber

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0911 - 97 90 188 0**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

VP VON POLL IMMOBILIEN

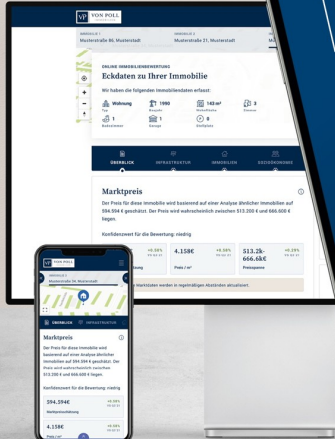
**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- 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)

Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.

CODE DU BIEN: 25369046 - 90574 Roßtal

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 25369046 - 90574 Roßtal

## Plans d'étage



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25369046 - 90574 Roßtal**

## Une première impression

Voici le lien vers la visite virtuelle à 360° : <https://von-poll.com/tour/fuerth/ozn1>. À vendre : maison individuelle construite en 1974, transformée de résidence secondaire en maison familiale en 1979. La maison nécessite des travaux de rénovation. Elle offre un excellent potentiel aux acquéreurs prêts à créer leur propre style grâce à quelques rénovations. Avec un total de quatre pièces, dont deux chambres, la maison offre un espace de vie confortable pour un couple ou une famille. Son agencement fonctionnel permet une utilisation polyvalente de l'espace. La maison est équipée d'une citerne de récupération d'eau de pluie et est chauffée par une chaudière au fioul (chaudière basse température) datant de 1991. Le rez-de-chaussée comprend un salon spacieux et lumineux grâce à son orientation plein sud. Ceci garantit une atmosphère de vie claire et accueillante. Le salon donne directement sur une grande terrasse exposée plein sud, idéale pour se détendre en plein air. La terrasse offre un espace généreux pour un coin salon et un barbecue, invitant à la détente en plein air. La cuisine, spacieuse et fonctionnelle, permet de donner vie à vos envies culinaires. Le salon, attenant à la cuisine, offre un espace confortable pour aménager un coin repas, idéal pour partager des repas en famille ou entre amis. À l'étage, vous trouverez deux chambres. L'une s'ouvre sur un balcon exposé ouest, parfait pour admirer le coucher du soleil en toute tranquillité. La seconde chambre se situe en face de la salle de bain. Équipée d'une douche et d'une baignoire, cette dernière n'attend que votre touche personnelle. Cette charmante maison est idéale pour ceux qui savent reconnaître le potentiel d'une propriété à rénover et souhaitent personnaliser leur nouveau chez-soi. Les prestations de la maison sont standard, ce qui est normal compte tenu de son âge. Si la structure est saine, des rénovations sont nécessaires, notamment à l'intérieur et pour améliorer son efficacité énergétique. Un garage double complète le bien, offrant un vaste espace pour les véhicules et du rangement supplémentaire. Si vous souhaitez en savoir plus sur les caractéristiques de cette propriété, nous serons ravis de vous la présenter plus en détail lors d'une visite privée. N'hésitez pas à nous contacter pour obtenir de plus amples informations ou pour prendre rendez-vous.

CODE DU BIEN: 25369046 - 90574 Roßtal

## Détails des commodités

- Stahl Öl-Tank Baujahr 1977 (7.700 Liter)
- Vissmann Vitola-biferral-FB Baujahr 1991
- Kachelofen
- Zisterne zur Gartenwassernutzung
- Kelleraussentreppe

CODE DU BIEN: 25369046 - 90574 Roßtal

## Tout sur l'emplacement

Roßtal ist eine liebenswerte Gemeinde im Landkreis Fürth in Bayern, Deutschland. Sie liegt etwa 15 Kilometer nordwestlich von Nürnberg und ist verkehrsgünstig gelegen, was sie zu einem attraktiven Wohnort macht. Die Umgebung von Roßtal ist geprägt von einer malerischen Landschaft mit Wäldern, Wiesen und landwirtschaftlich genutzten Flächen, die zu Erholung und Freizeitaktivitäten einladen.

Die Gemeinde selbst bietet eine ruhige, ländliche Atmosphäre, ideal für Familien und Naturliebhaber. In Roßtal gibt es verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote, die den Bewohnern ein angenehmes Leben ermöglichen. Zudem ist die Anbindung an die Städte Nürnberg und Fürth sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut, was die Lage besonders für Pendler attraktiv macht.

Insgesamt ist Roßtal ein idyllischer Ort, der die Vorzüge des Landlebens mit der Nähe zu den Ballungszentren verbindet.

CODE DU BIEN: 25369046 - 90574 Roßtal

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.10.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 135.09 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

**CODE DU BIEN: 25369046 - 90574 Roßtal**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

---

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

**Tel.:** +49 911 - 97 90 188 0

**E-Mail:** fuerth@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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