

Obermichelbach

VON POLL | Vivre ou investir – appartement 3 pièces polyvalent

CODE DU BIEN: 25369040

360°-Rundgang

www.von-poll.comPRIX D'ACHAT: 239.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 75 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25369040 - 90587 Obermichelbach

- 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: 25369040 - 90587 Obermichelbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25369040
Surface habitable	ca. 75 m²
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1973
Place de stationnement	2 x Abri de voitures

Prix d'achat	239.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2011
Technique de construction	massif
Aménagement	Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25369040 - 90587 Obermichelbach

Informations énergétiques

Chauffage	Électricité	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	29.09.2035	Consommation d'énergie	199.65 kWh/m²a
Source d'alimentation	Électrique	Classement énergétique	F
		Année de construction selon le certificat énergétique	2000

CODE DU BIEN: 25369040 - 90587 Obermichelbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25369040 - 90587 Obermichelbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25369040 - 90587 Obermichelbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25369040 - 90587 Obermichelbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25369040 - 90587 Obermichelbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25369040 - 90587 Obermichelbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25369040 - 90587 Obermichelbach

La propriété



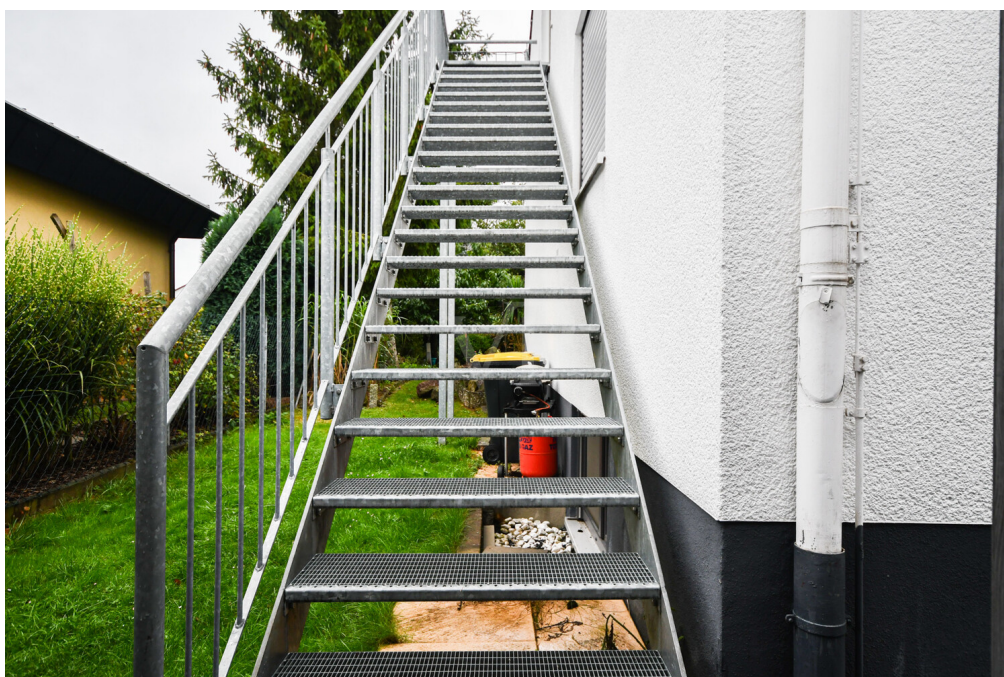
CODE DU BIEN: 25369040 - 90587 Obermichelbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25369040 - 90587 Obermichelbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25369040 - 90587 Obermichelbach

La propriété



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

CODE DU BIEN: 25369040 - 90587 Obermichelbach

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25369040 - 90587 Obermichelbach

Plans d'étage



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: 25369040 - 90587 Obermichelbach

Une première impression

Cliquez ici pour la visite virtuelle à 360° : <https://von-poll.com/tour/fuerth/0aUW>

Bienvenue dans ce superbe appartement de 3 pièces, construit en 1973, qui séduit par son caractère unique et ses nombreux détails pratiques. Avec environ 75 m² de surface habitable, un généreux jardin et deux places de parking couvertes, il offre aux célibataires, aux couples ou aux personnes travaillant à l'extérieur un logement confortable et modulable. L'appartement est accessible directement par un escalier extérieur. La cuisine séparée est équipée d'éléments intégrés et dispose d'une cheminée. Du mobilier supplémentaire peut être fourni sur demande. La chambre, bien que compacte, offre un grand confort grâce à sa climatisation intégrée. Un petit débarras attenant renforce sa praticité. La chambre d'amis, actuellement ouverte et sans porte, offre de multiples possibilités d'aménagement. L'ancienne cage d'escalier a été astucieusement transformée en dressing. La salle de bain est fonctionnellement équipée d'une douche. L'appartement est chauffé par des radiateurs électriques, tandis qu'un petit système solaire installé sur le balcon près de l'escalier extérieur contribue à son efficacité énergétique. L'un des atouts majeurs est le jardin d'environ 100 m² situé juste devant la maison. Deux places de parking couvertes, déjà incluses dans le prix d'achat, complètent l'offre. L'appartement fait partie d'une petite copropriété de deux logements seulement. La gestion a été assurée de manière indépendante jusqu'à présent. L'appartement du rez-de-chaussée de l'immeuble est occupé par l'autre copropriétaire, garantissant ainsi un cadre de vie privatif et facile à entretenir. Grâce à ses caractéristiques solides, son emplacement privilégié et son jardin, il convient aussi bien aux propriétaires occupants qu'aux investisseurs à la recherche d'un placement immobilier sûr.

CODE DU BIEN: 25369040 - 90587 Obermichelbach

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25369040 - 90587 Obermichelbach

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25369040 - 90587 Obermichelbach

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 199.65 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

CODE DU BIEN: 25369040 - 90587 Obermichelbach

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