

Obermichelbach

VON POLL | Propriété d'investissement compacte avec jardin et options de location flexibles

CODE DU BIEN: 25369040-1

360°-Rundgang

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

CODE DU BIEN: 25369040-1 - 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: 25369040-1 - 90587 Obermichelbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25369040-1
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: 25369040-1 - 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: 25369040-1 - 90587 Obermichelbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25369040-1 - 90587 Obermichelbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25369040-1 - 90587 Obermichelbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25369040-1 - 90587 Obermichelbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25369040-1 - 90587 Obermichelbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25369040-1 - 90587 Obermichelbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25369040-1 - 90587 Obermichelbach

La propriété



Immobilie	Preis	Veränderung
4.150€	100%	
512.35€	12.3%	
666.66€	16.0%	

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

Une première impression

Voici le lien vers la visite virtuelle à 360° : <https://von-poll.com/tour/fuerth/0aUW>. Cet appartement unique de 3 pièces, construit en 1973, est idéal pour les investisseurs recherchant un rendement élevé avec un minimum d'efforts. Avec environ 75 m² de surface habitable, un généreux jardin d'environ 100 m² et deux places de parking couvertes incluses dans le prix d'achat, ce bien allie une construction solide à un excellent potentiel locatif, notamment pour la location saisonnière ou Airbnb. Une autorisation a déjà été demandée à la mairie. L'entrée indépendante garantit une intimité maximale et simplifie considérablement la gestion locative, ce qui en fait un bien idéal pour les locations de courte durée sans les contraintes logistiques. L'appartement est fonctionnel et bien équipé. La cuisine dispose d'éléments intégrés et d'une cheminée. La pièce à vivre ouverte peut être aménagée en chambre supplémentaire, bureau ou espace détente. Un dressing et des rangements pratiques offrent encore plus de possibilités. La salle de bain est équipée d'une douche. Le chauffage est assuré par des radiateurs électriques et un petit panneau solaire sur le balcon. Le jardin et les abris de voiture valorisent le bien et le rendent plus attractif pour les locataires. La petite copropriété, composée de seulement deux appartements, garantit un cadre de vie agréable et facile à gérer. Grâce à son entrée indépendante, ses nombreuses possibilités d'aménagement et ses prestations de qualité, cet appartement représente un investissement particulièrement rentable, alliant facilité d'entretien et rendement attractif.

CODE DU BIEN: 25369040-1 - 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: 25369040-1 - 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: 25369040-1 - 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: 25369040-1 - 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