

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](http://www.von-poll.com)**PRIX D'ACHAT: 239.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 75 m<sup>2</sup> • 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**

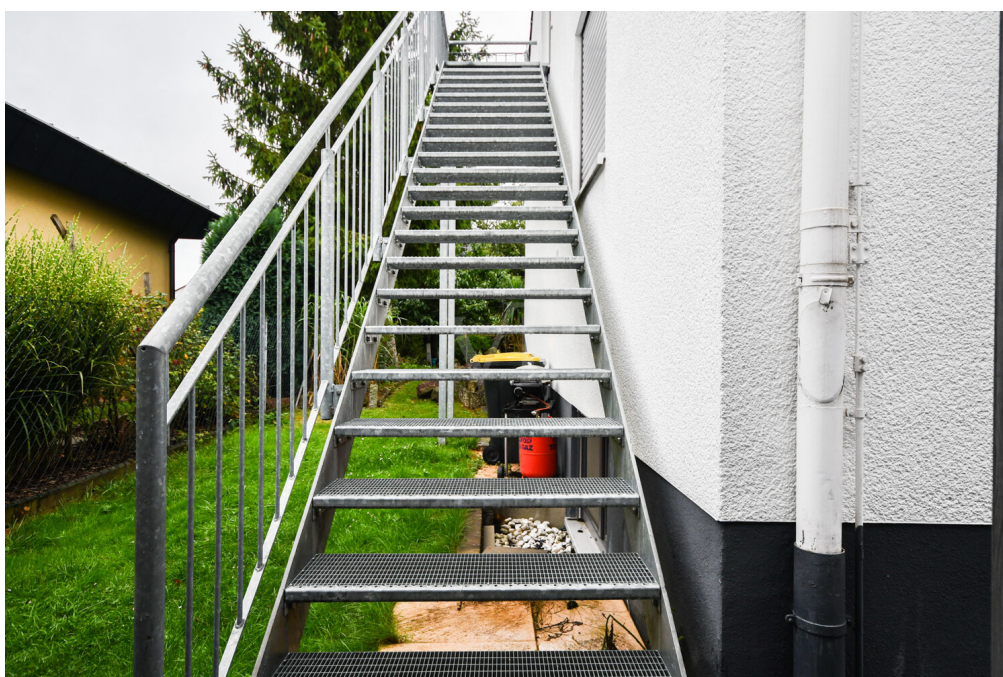
## Informations énergétiques

|                                               |             |                                                       |                        |
|-----------------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------|------------------------|
| Chauffage                                     | Électricité | Certification énergétique                             | Diagnostic énergétique |
| Certification énergétique<br>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



**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)



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](http://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/(m<sup>2</sup>\*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](http://www.von-poll.com)