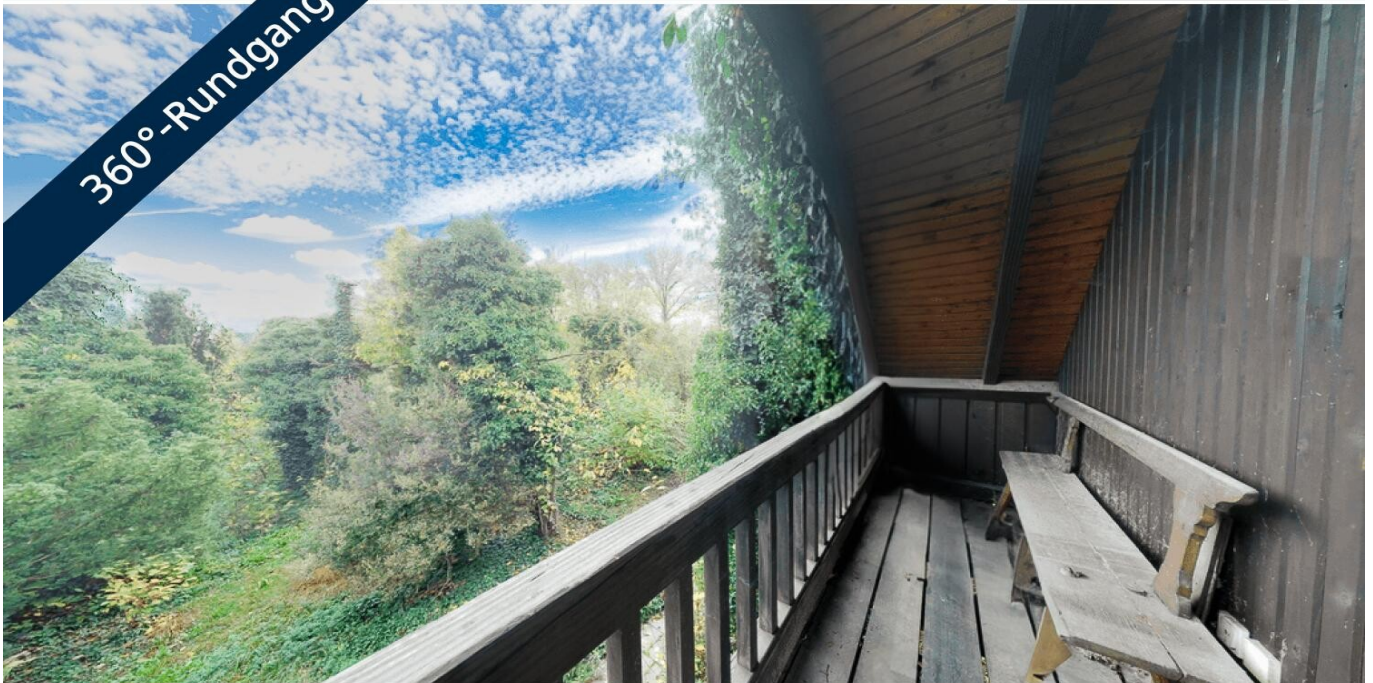


Roßtal

VON POLL | ?????????????? ?? ??? ??????????????  
????????????? ??? Roßtal

????????? ??????????: 25369046

360°-Rundgang



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

???? ??????: 389.000 EUR • ??????????: ca. 130 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ?????? ????: 1.350 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25369046 - 90574 Roßtal

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

???????? ?????: 25369046 - 90574 Roßtal

?? ??? ??????

???????? ?????:	25369046
????????	ca. 130 m²
???? ?????	???????????? ?????
???????	4
?????????? ???	2
????????	
????????	1
???? ???????????	1974
???? ?????:	2 x ??????

???? ?????	389.000 EUR
?????	?????????? ????????????
????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????	??????
????????	??????, WC ??????????, ?????, ?????, ???????????? ??????, ??????

??????? ?????????: 25369046 - 90574 Roßtal

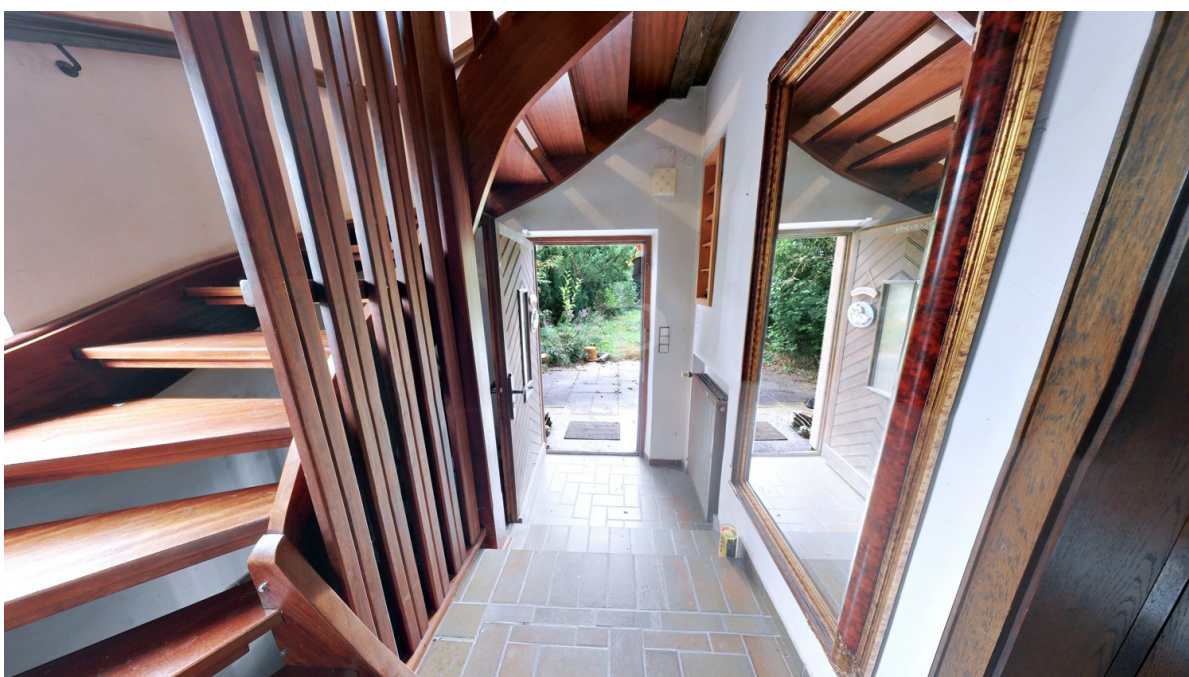
????????????? ??????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
???? ???????????	????	??????	135.09 kWh/m²a
??????????? ??????????????? ??????? ??	29.10.2034	??????????? ???????????	E
???? ???????????	????	??????????? ??????????? ??????????	1974
		???? ????????????? ????????? ?? ?? ??????????? ???????????????	



??????? ???????: 25369046 - 90574 Roßtal

?? ????????





???????? ?????: 25369046 - 90574 Roßtal

?? ????????



???????? ??????????: 25369046 - 90574 Roßtal

?? ?????????





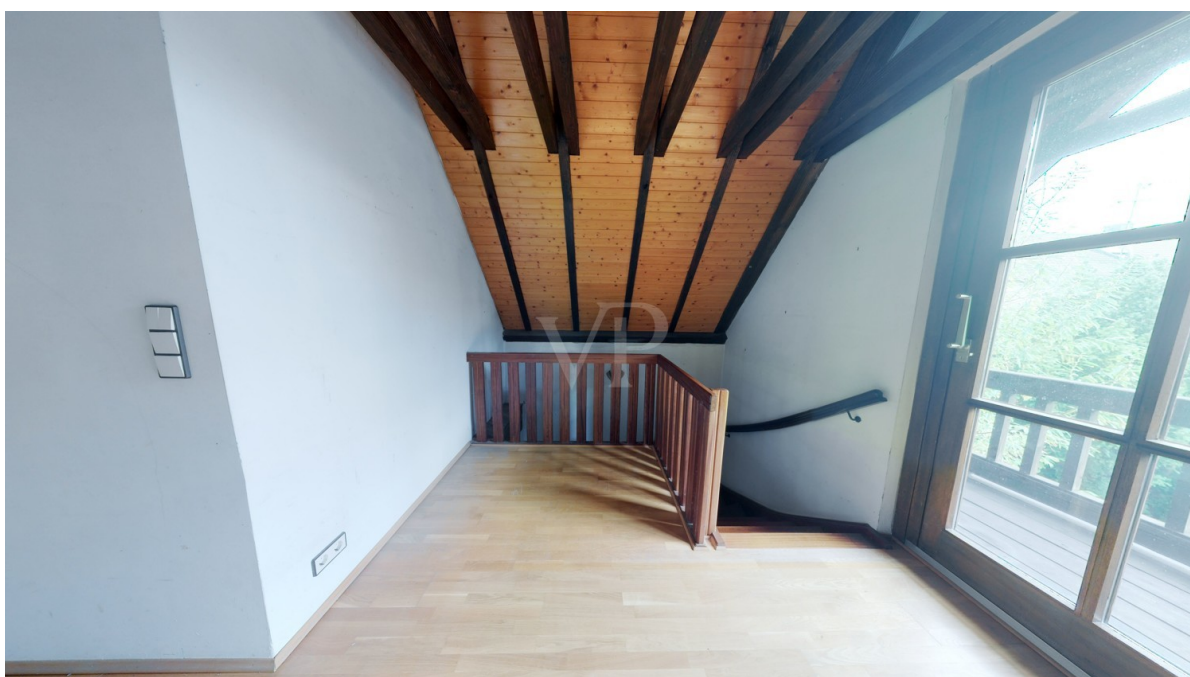
???????? ?????: 25369046 - 90574 Roßtal

?? ???????



???????? ?????: 25369046 - 90574 Roßtal

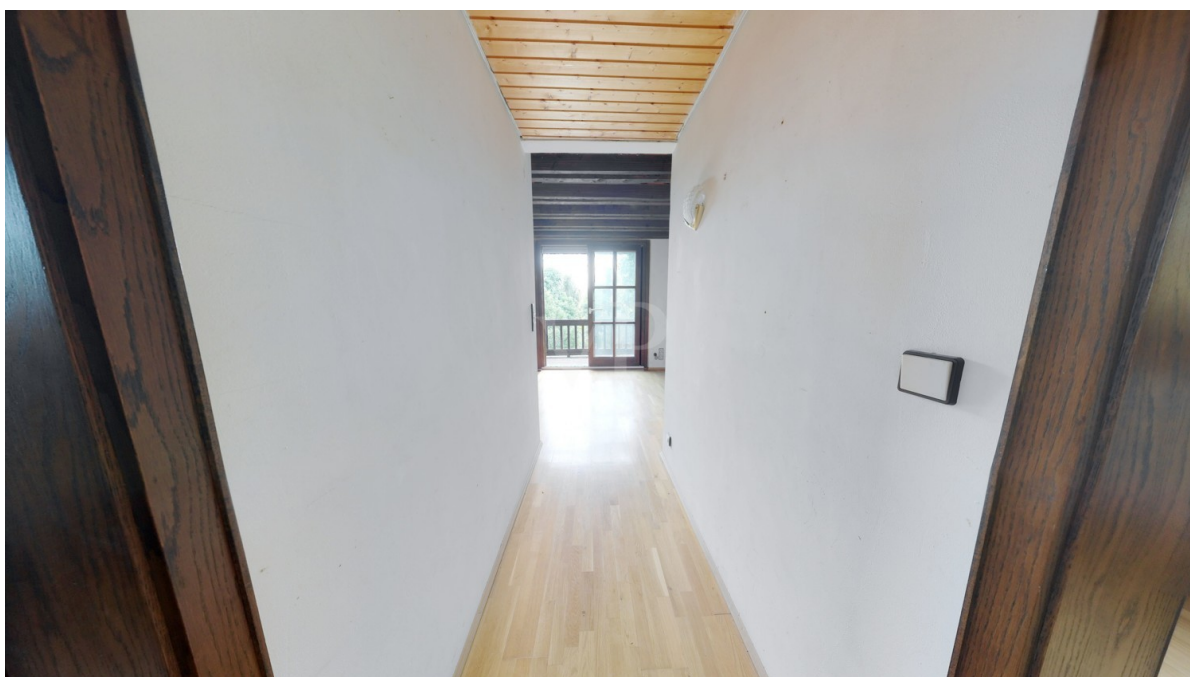
?? ???????





???????? ?????: 25369046 - 90574 Roßtal

?? ????????



????????? ??????????: 25369046 - 90574 Roßtal

?? ?????????





???????? ?????: 25369046 - 90574 Roßtal

?? ???????





???????? ?????: 25369046 - 90574 Roßtal

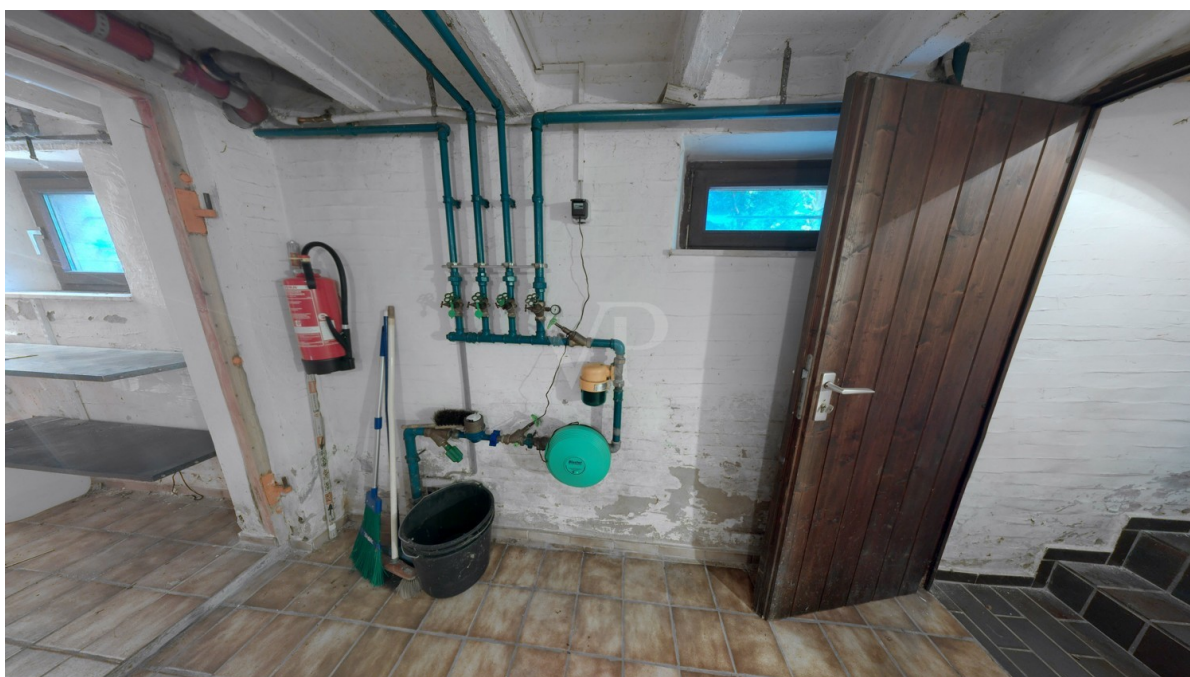
?? ???????





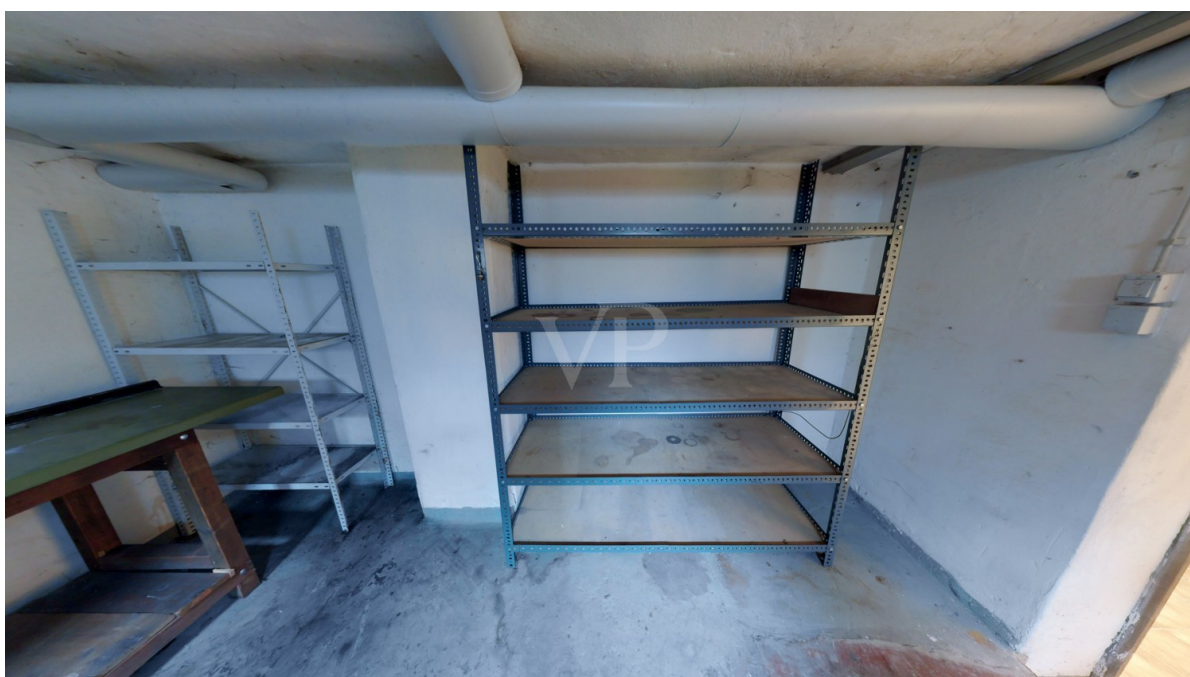
???????? ?????: 25369046 - 90574 Roßtal

?? ???????



????????? ??????????: 25369046 - 90574 Roßtal

?? ?????????





??????? ???????: 25369046 - 90574 Roßtal

?? ????????





??????? ???????: 25369046 - 90574 Roßtal

?? ????????



???????? ?????: 25369046 - 90574 Roßtal

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

??????? ???????: 25369046 - 90574 Roßtal

?? ????????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

???????? ?????: 25369046 - 90574 Roßtal

??????



Exposéplan, nicht maßstäblich





Exposéplan, nicht maßstäblich



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ??? ????????????

??????? ?????????: 25369046 - 90574 Roßtal

## ??? ?????? ??????????

??? ?????? ? ?????????? ??? ??? ?????????? 360°: <https://von-poll.com/tour/fuerth/ozn1>  
????????? ?????????????? ?????????? ?? 1974, ? ?????? ?????????????? ??? ?????????  
????????? ?? ?????????????? ?? 1979. ?? ?????? ?????????????? ?????????????? ?? ?????????  
????????????? ??? ?????? ?????? ??? ?????????????? ??? ?????? ?????????? ?? ?????????????????? ??  
????? ?????? ?????????????? ?????? ?? ?????????? ?????????? ??????????????. ?? ??????????  
????????? ?????????, ?????????????????????????? ??? ??????????????, ?? ?????????? ??????????  
?????? ?????? ?????????????? ??? ?????????? ? ??????????????. ? ?????????????? ??????  
????????????????? ??? ?????????????? ??? ?????????? ?????? ??? ??????. ?? ?????????? ??????  
????????????????? ?? ?????????? ?????????? ?????????? ??? ?????????????? ??? ?????????? ??????????  
????????????? ?????????????? (????????? ?????????? ??????????????) ??? ?? 1991. ?? ??????????  
????????????? ??? ?????????? ?????????? ??? ?????????????????? ??? ?????????? ?????????? ??? ?????? ??????  
????????? ?????? ?????????????????????? ????. ?????? ?????????? ??? ?????????? ??? ??????????  
????????????????? ??????????????. ??? ?? ?????????, ?????? ?????? ?????????? ??? ??????????????  
????????? ?? ?????? ?????????????????????, ? ?????? ?????? ?????????? ??? ?????????? ??  
????????????????? ??????. ? ?????????? ?????????????? ?????????? ?????? ??? ?????????????? ???  
?????????????????, ?????????????????? ??? ?? ?????????? ?????????????????? ?????? ?? ??????????????  
?????????. ? ?????????? ?????????? ?????????? ?????? ??? ?????????????????? ?????????????? ??????????,  
????????????????? ??? ?? ?????????????????? ??? ?????????????????? ??? ??????. ?? ??????????  
????????? ?????????????? ?????????? ?????? ??? ?????? ??????????????, ?????????? ?????? ??????  
?????????, ?????????? ??? ?? ?????????????? ?????????? ?? ??? ?????????????? ? ??????  
????????????????? ????. ?????? ?????? ??????, ?? ?????????? ??? ??????????????. ?? ???  
????????????????? ?????????? ?? ??? ?????????? ?? ?????????? ?????????????????????, ?????????? ???  
????????????????? ?????????? ?????????????????????? ?? ??????????????????. ?????? ?????????? ??????????????  
????????????? ?????????? ?????????? ??? ?? ??????. ?????????????? ?? ?????? ??? ??????????,  
?? ?????????? ??? ?????????????? ??? ??? ?????????????????? ????. ?????? ?? ?????????????? ??????  
?????? ?????????? ??? ?????? ?????????????????? ??? ?????????????????? ?????? ?????????? ???  
????????????????? ?????????????? ??? ?????? ?????????? ??? ?????????????????? ?? ??? ?????? ??????.  
?? ?????????????????????? ??? ?????????? ?????? ?????????, ?????? ??? ?????? ??????????????  
????????????? ??? ?????????? ????. ??? ? ?????? ??? ?????????? ?????? ?????????, ??????????????  
?????????????????, ?????????????? ??? ?????????????? ??? ??? ?????????? ??????????????????  
????????????????? ??????????. ??? ?????? ?????????? ?????????????????? ?? ?????????, ?????????????????  
????????? ?????? ??? ?????????? ??? ?????????? ?????????????????? ??????. ??? ?????? ??????????  
??? ?????????? ?? ?????????? ?????????????????? ??? ?? ?????????????????????? ?????? ??? ??????????, ??  
????????? ?? ??? ?????????????????? ?? ?????? ?? ?????????????????? ?????????????????? ?????? ??  
????????????? ?????? ?????????????????? ?????????? ??????????????. ?? ?????????? ?? ??????????????????  
????? ??? ??? ?????????????????? ?????????????????? ? ??? ?? ?????????? ??????????.

??????? ???????: 25369046 - 90574 Roßtal

???????????????? ???? ?????????

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

??????? ???????: 25369046 - 90574 Roßtal

??? ??? ??? ??????????

Roßtal ist eine lebenswerte 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.

??????? ???????: 25369046 - 90574 Roßtal

????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.10.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 135.09 kwh/(m²\*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.

??????? ???????: 25369046 - 90574 Roßtal

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

---

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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