

Roßtal

VON POLL | Μονοκατοικία σε μια περιζήτητη
τοποθεσία στο Roßtal

Αριθμός ακινήτου: 25369046

360°-Rundgang

www.von-poll.comΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 389.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 132,05 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.350 m²

Αριθμός ακινήτου: 25369046 - 90574 Roßtal

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25369046 - 90574 Roßtal

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25369046	Τιμή αγοράς	389.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 132,05 m ²	σπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	4	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Κατάσταση του ακινήτου	2	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Τζάκι, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι
τουαλέτα	1		
Έτος κατασκευής	1974		
Χώρος στάθμευσης	2 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25369046 - 90574 Roßtal

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Τελική κατανάλωση ενέργειας	135.09 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	29.10.2034	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	E
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1974

Αριθμός ακινήτου: 25369046 - 90574 Roßtal

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25369046 - 90574 Roßtal

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25369046 - 90574 Roßtal

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25369046 - 90574 Roßtal

Το ακίνητο



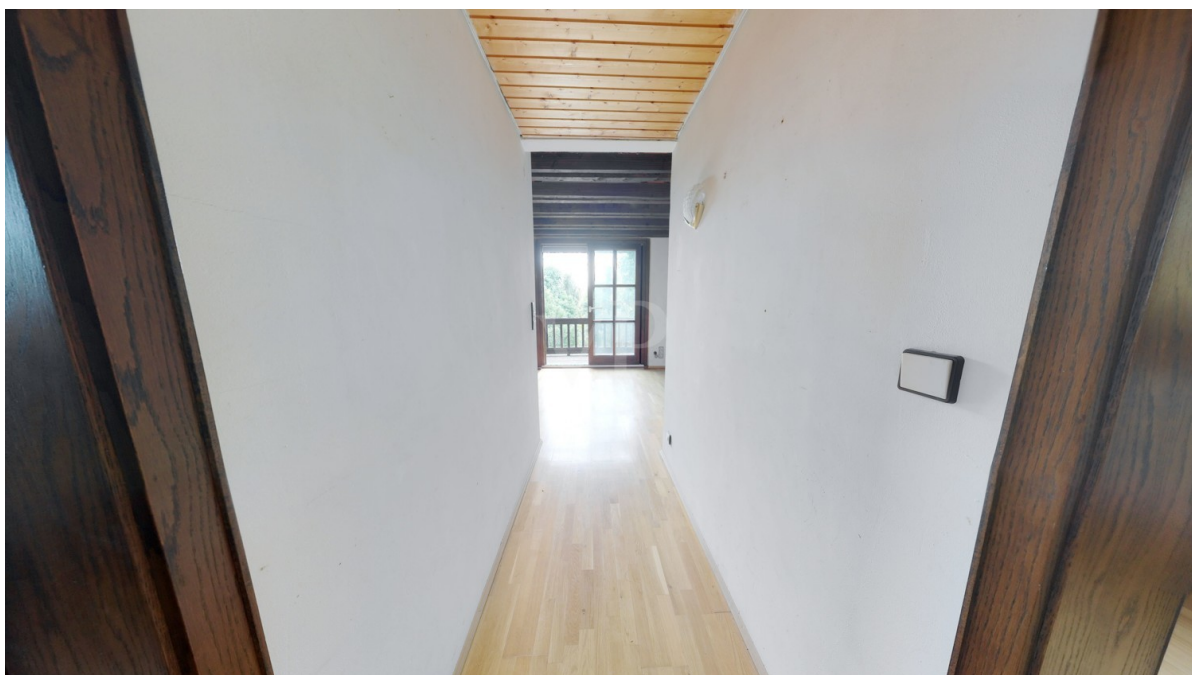
Αριθμός ακινήτου: 25369046 - 90574 Roßtal

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25369046 - 90574 Roßtal

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25369046 - 90574 Roßtal

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25369046 - 90574 Roßtal

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25369046 - 90574 Roßtal

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25369046 - 90574 Roßtal

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25369046 - 90574 Roβtal

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25369046 - 90574 Roßtal

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25369046 - 90574 Roßtal

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25369046 - 90574 Roßtal

Το ακίνητο



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

Αριθμός ακινήτου: 25369046 - 90574 Roßtal

Το ακίνητο



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



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Αριθμός ακινήτου: 25369046 - 90574 Roßtal

Κάτοψη



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 25369046 - 90574 Roßtal

Μια πρώτη εντύπωση

Εδώ είναι ο σύνδεσμος για την περιήγηση 360°: <https://von-poll.com/tour/fuerth/ozn1> Πωλείται μονοκατοικία χτισμένη το 1974, η οποία μετατράπηκε από εξοχική κατοικία σε μονοκατοικία το 1979. Το σπίτι χρειάζεται ανακαίνιση. Το ακίνητο προσφέρει μια καλή βάση για αγοραστές που είναι έτοιμοι να δημιουργήσουν το δικό τους προσωπικό στυλ με κάποιες εργασίες ανακαίνισης. Με συνολικά τέσσερα δωμάτια, συμπεριλαμβανομένων δύο υπνοδωματίων, το ακίνητο προσφέρει άνετο χώρο διαβίωσης για ζευγάρια ή οικογένειες. Η διαρρύθμιση είναι λειτουργική και επιτρέπει την ευέλικτη χρήση του χώρου. Το ακίνητο είναι εξοπλισμένο με δεξαμενή όμβριων υδάτων και θερμαίνεται από κεντρικό σύστημα θέρμανσης πετρελαίου (λέβητας χαμηλής θερμοκρασίας) από το 1991. Το ισόγειο διαθέτει ένα ευρύχωρο σαλόνι που επωφελείται από άφθονο φυσικό φως χάρη στον ευνοϊκό νότιο προσανατολισμό του. Αυτό εγγυάται μια φωτεινή και φιλόξενη ατμόσφαιρα διαβίωσης. Από το σαλόνι, έχετε άμεση πρόσβαση στη γενναϊόδωρη βεράντα με νότιο προσανατολισμό, η οποία είναι ιδανική για χαλάρωση σε εξωτερικούς χώρους. Η βεράντα προσφέρει άφθονο χώρο για καθιστικό και μπάρμπεκιου, προσκαλώντας σας να περάσετε χαλαρωτικές ώρες σε εξωτερικούς χώρους. Η κουζίνα παρέχει άφθονο χώρο για λειτουργικό εξοπλισμό κουζίνας, επιτρέποντάς σας να ζωντανέψετε τις γαστρονομικές σας ιδέες. Το ευρύχωρο σαλόνι προσφέρει αρκετό χώρο για μια άνετη τραπεζαρία, ακριβώς δίπλα στην κουζίνα, ιδανική για να απολαύσετε γεύματα με την οικογένεια ή τους καλεσμένους σας. Στον επάνω όροφο, θα βρείτε δύο υπνοδωμάτια. Το ένα υπνοδωμάτιο ανοίγει σε ένα μπαλκόνι με δυτικό προσανατολισμό, ιδανικό για χαλαρωτικά βράδια παρακολουθώντας το ηλιοβασίλεμα. Ένα δεύτερο υπνοδωμάτιο βρίσκεται ακριβώς απέναντι από το μπάνιο. Εξοπλισμένο με ντους και μπανιέρα, το μπάνιο σας περιμένει για τον εκσυγχρονισμό σας. Αυτό το γοητευτικό σπίτι είναι ιδανικό για όσους αναγνωρίζουν τις δυνατότητες ενός ακινήτου που χρειάζεται ανακαίνιση και

είναι έτοιμοι να εξατομικεύσουν το νέο τους σπίτι. Τα χαρακτηριστικά του σπιτιού είναι σάνταρ, κάτι που είναι αναμενόμενο δεδομένης της ηλικίας του. Ενώ η δομή του κτιρίου είναι στιβαρή, χρειάζονται ανακαινίσεις, ιδιαίτερα στο εσωτερικό και για πιθανές αναβαθμίσεις ενεργειακής απόδοσης. Ένα διπλό γκαράζ ολοκληρώνει το ακίνητο, προσφέροντας άφθονο χώρο για οχήματα και επιπλέον αποθηκευτικό χώρο. Εάν είστε περίεργοι και θέλετε να μάθετε περισσότερα για τα χαρακτηριστικά αυτού του ακινήτου, θα χαρούμε να σας παρουσιάσουμε το σπίτι με περισσότερες λεπτομέρειες κατά τη διάρκεια ενός προσωπικού ραντεβού επίσκεψης. Μη διστάσετε να επικοινωνήσετε μαζί μας για περισσότερες πληροφορίες ή για να κλείσετε ραντεβού.

Αριθμός ακινήτου: 25369046 - 90574 Roßtal

Λεπτομέρειες των ανέσεων

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

Αριθμός ακινήτου: 25369046 - 90574 Roßtal

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 25369046 - 90574 Roßtal

Άλλες πληροφορίες

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Αριθμός ακινήτου: 25369046 - 90574 Roßtal

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com