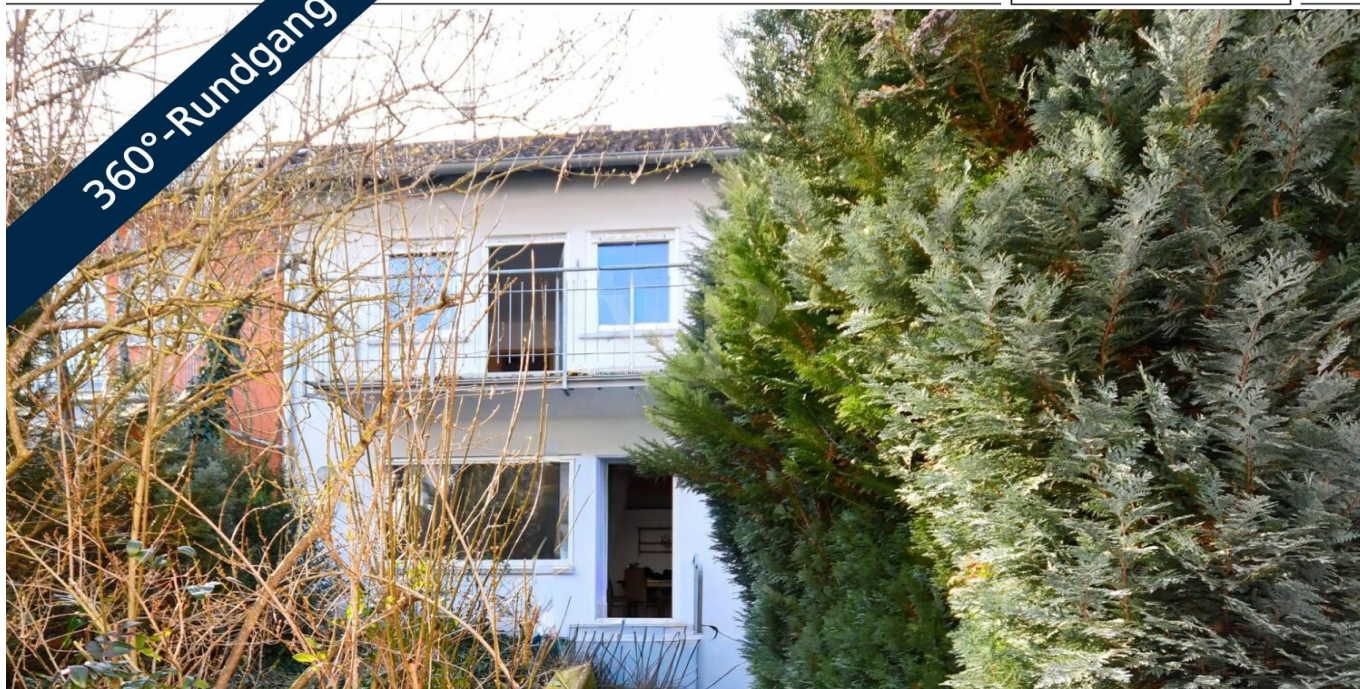


Markt Erlbach

# VON POLL | Preischance! Für Handwerker und Baumeister ein RMH mit Ausbaupotenzial & Keller

Αριθμός ακινήτου: 26369006

360°-Rundgang



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 269.900 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 97,47 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 127 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 26369006 - 91459 Markt Erlbach**

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

Αριθμός ακινήτου: 26369006 - 91459 Markt Erlbach

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26369006	Τιμή αγοράς	269.900 EUR
Επιφάνεια	ca. 97,47 m <sup>2</sup>	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Δωμάτια	4	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Μπαλκόνι
Κατάσταση του ακινήτου	3		
τουαλέτα	1		
Έτος κατασκευής	1973		
Χώρος στάθμευσης	1 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 26369006 - 91459 Markt Erlbach

## Ενεργειακά δεδομένα

Πηγή ενέργειας	Λάδι	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	04.03.2036	Τελική ζήτηση ενέργειας	206.84 kWh/m <sup>2</sup> a
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	G
		Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1973

Αριθμός ακινήτου: 26369006 - 91459 Markt Erlbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26369006 - 91459 Markt Erlbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26369006 - 91459 Markt Erlbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26369006 - 91459 Markt Erlbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26369006 - 91459 Markt Erlbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26369006 - 91459 Markt Erlbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26369006 - 91459 Markt Erlbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26369006 - 91459 Markt Erlbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26369006 - 91459 Markt Erlbach

## Το ακίνητο



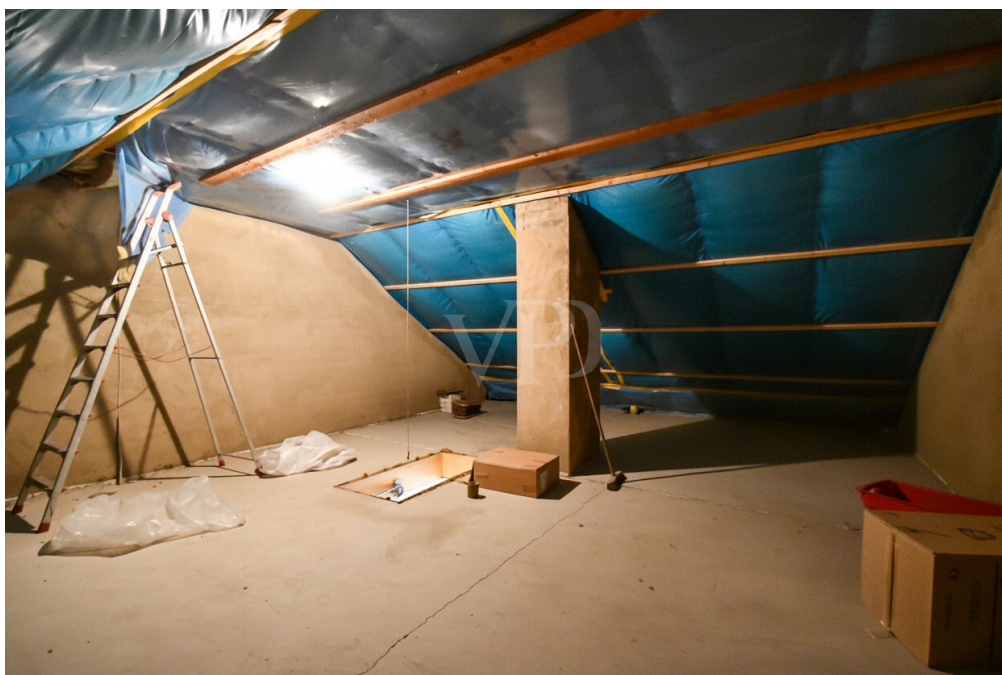
Αριθμός ακινήτου: 26369006 - 91459 Markt Erlbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26369006 - 91459 Markt Erlbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26369006 - 91459 Markt Erlbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26369006 - 91459 Markt Erlbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26369006 - 91459 Markt Erlbach

## Το ακίνητο



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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



**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.

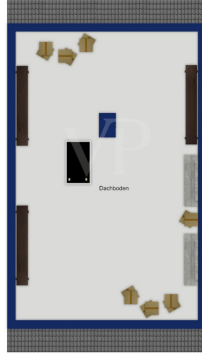
[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)

Αριθμός ακινήτου: 26369006 - 91459 Markt Erlbach

## Κάτοψη







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: 26369006 - 91459 Markt Erlbach**

## Μια πρώτη εντύπωση

Hier geht es zur 360° Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/86wU>

Charmantes Reihemittelhaus mit Potenzial in Markt Erlbach

Dieses Reihemittelhaus bietet eine solide Grundlage für alle, die sich den Traum vom Eigenheim erfüllen und ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten.

In ruhiger Lage von Markt Erlbach gelegen, überzeugt die Immobilie durch ihre praktische Aufteilung, den voll unterkellerten Bereich sowie zusätzliches Ausbaupotenzial im Dachgeschoss.

Mit ca. 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem pflegeleichten Grundstück eignet sich das Haus ideal für Eigennutzer, Paare oder Familien, die ein Zuhause mit Entwicklungsmöglichkeiten suchen.

Besonders interessant:

Durch gezielte Modernisierungen lässt sich der Wert der Immobilie deutlich steigern – ideal für Käufer mit Blick für Potenzial.

Das Haus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Insbesondere Bäder und Elektrik entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard und sollten im Zuge einer Modernisierung berücksichtigt werden.

Dies bietet die ideale Möglichkeit, das Objekt nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und nachhaltig aufzuwerten.

Eine Besichtigung lohnt sich besonders für Käufer, die das Potenzial dieser

Immobilie erkennen und nutzen möchten.

**Αριθμός ακινήτου: 26369006 - 91459 Markt Erlbach**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- Heizung 2003 erneut
- Fenster und Hauseingangstüre 2005 erneuert
- Parkettboden im Wohn- und Esszimmer
- ca. 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Grundstück ca. 130 m<sup>2</sup>
- Voll unterkellert
- Dachgeschoss mit Ausbaupotenzial
- Ruhige Wohnlage
- Ölheizung (Baujahr 1979)

**Αριθμός ακινήτου: 26369006 - 91459 Markt Erlbach**

## Όλα για την τοποθεσία

Markt Erlbach liegt im Landkreis Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim in der Metropolregion Nürnberg und verbindet ländliche Ruhe mit einer guten Anbindung an die umliegenden Städte. Der Markt gilt als lebenswerter Wohnort für alle, die naturnahes Wohnen schätzen und dennoch eine gute Infrastruktur nutzen möchten.

Vor Ort finden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte verschiedener Fachrichtungen. Auch Kindergärten, eine Grund- und Mittelschule sowie verschiedene Freizeit- und Sportangebote sind im Ort vorhanden und machen Markt Erlbach besonders für Familien attraktiv.

Die Umgebung ist geprägt von einer idyllischen Landschaft mit Feldern, Wiesen und Wäldern. Zahlreiche Rad- und Spazierwege sowie Naherholungsmöglichkeiten laden zu Aktivitäten im Freien ein und bieten einen hohen Freizeitwert.

Verkehrstechnisch ist Markt Erlbach gut angebunden. Über regionale Straßenverbindungen sind größere Städte wie Neustadt an der Aisch, Fürth und Nürnberg gut erreichbar. Zudem verfügt der Ort über eine Bahnverbindung in Richtung Fürth und Nürnberg, wodurch auch Pendler von einer guten Erreichbarkeit der Metropolregion profitieren.

Insgesamt bietet Markt Erlbach eine attraktive Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen, einer gewachsenen Ortsstruktur und einer guten Anbindung an die wirtschaftsstarke Region Nürnberg.

**Αριθμός ακινήτου: 26369006 - 91459 Markt Erlbach**

## Άλλες πληροφορίες

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 vorbehaltenlich 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: 26369006 - 91459 Markt Erlbach**

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