

Roßtal

VON POLL | Charmant, modern, sofort ankommen!

???????? ?????: 25369037

360°-Rundgang

www.von-poll.com???? ?????: 521.000 EUR • ??????: ca. 137,35 m² • ?????: 5 • ????? ??: 340 m²

???????? ??????????: 25369037 - 90574 Roßtal

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

????????? ??????????: 25369037 - 90574 Roßtal

?? ??? ??????

????????? ??????????	25369037	????? ???????	521.000 EUR
?????????????	ca. 137,35 m ²	??????	?????????????
?????? ???????	????????????????? ??????	??????????????	?????????????????
?????????	5	??????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ?????????????	3	????? ???????????????	2016
?????????????	2	?????????	?????????
????? ???????????????	1929	?????????????????	?????????, WC ??????????????, ?????????????????? ??????????
?????? ???????????????	2 x ??????????? ??? ?????????????????		

????????? ??????????: 25369037 - 90574 Roßtal

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

???????????? ????????????	?????????? ???????????	????????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	????????? ????????	?????????	90.49 kWh/m ² a
?????????????? ???????????????? ????????? ???	22.09.2035	????????????? ?????????????? ????????????	C
????? ????????????	?????????????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1929

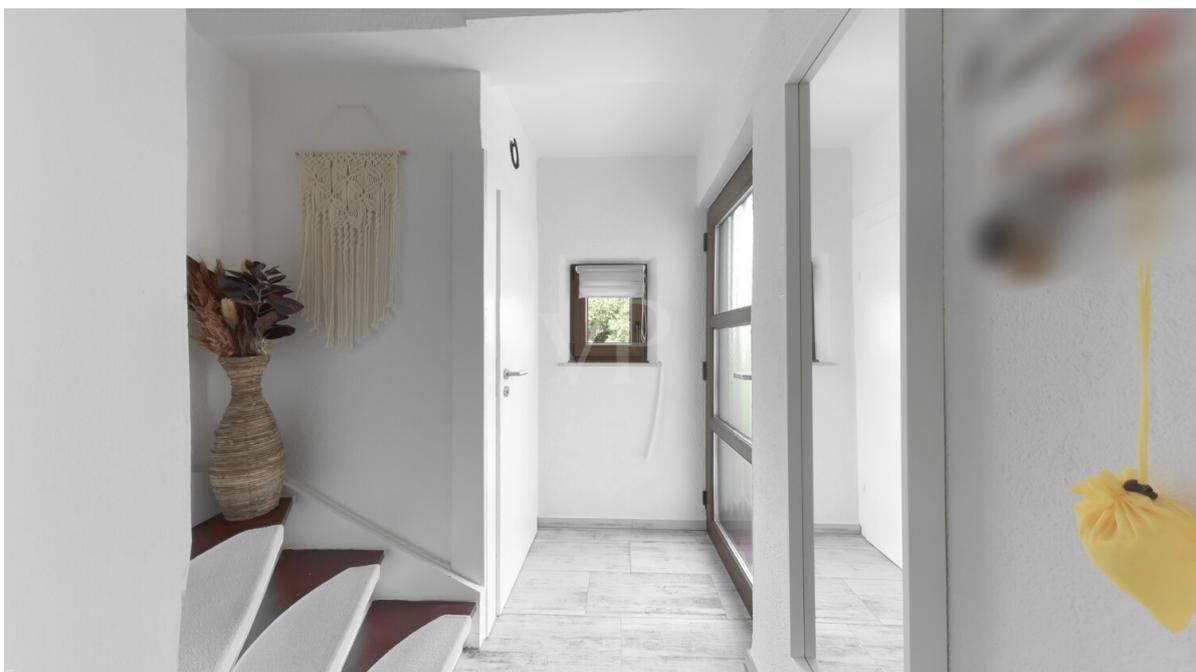
???????? ??????????: 25369037 - 90574 Roßtal

?? ?????????



???????? ??????????: 25369037 - 90574 Roßtal

?? ?????????



???????? ??????????: 25369037 - 90574 Roßtal

?? ?????????



???????? ??????????: 25369037 - 90574 Roßtal

?? ?????????



???????? ??????????: 25369037 - 90574 Roßtal

?? ?????????



???????? ??????????: 25369037 - 90574 Roßtal

?? ?????????



???????? ??????????: 25369037 - 90574 Roßtal

?? ?????????



???????? ??????????: 25369037 - 90574 Roßtal

?? ?????????



???????? ??????????: 25369037 - 90574 Roßtal

?? ?????????



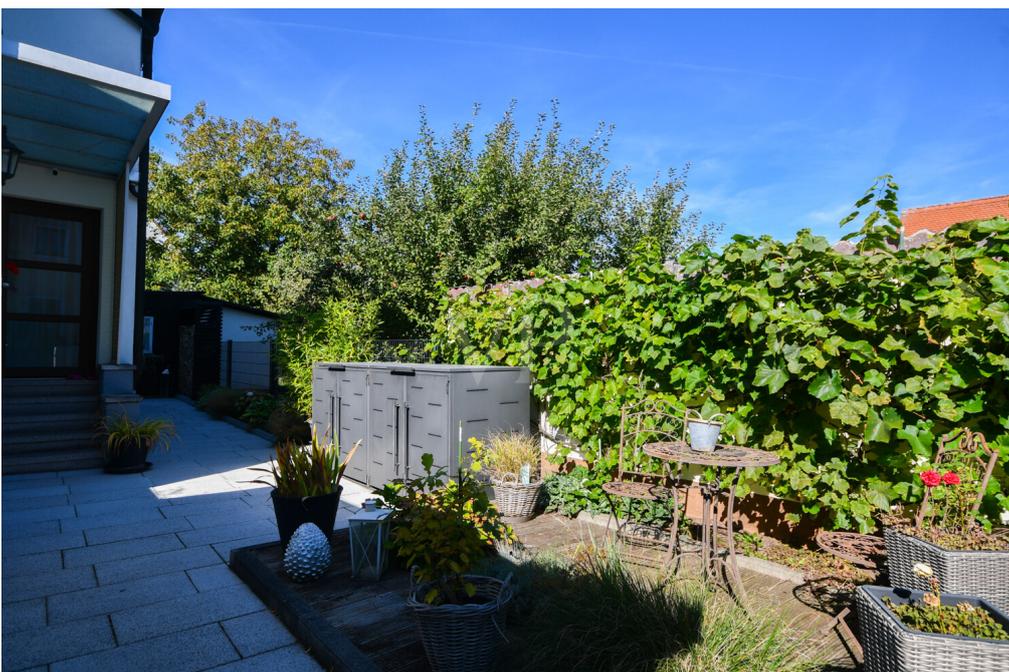
???????? ????????: 25369037 - 90574 Roßtal

?? ????????



???????? ?????: 25369037 - 90574 Roßtal

?? ????????



???????? ?????: 25369037 - 90574 Roßtal

?? ????????



???????? ??????????: 25369037 - 90574 Roßtal

?? ?????????



???????? ??????????: 25369037 - 90574 Roßtal

?? ?????????



???????? ?????: 25369037 - 90574 Roßtal

?? ????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

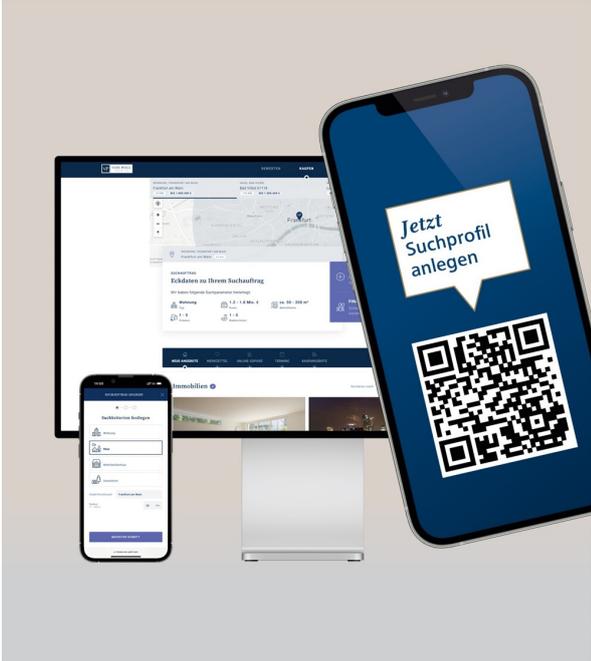
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.home.von-poll.com

???????? ?????: 25369037 - 90574 Roßtal

?? ????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

???????? ?????: 25369037 - 90574 Roßtal

??????







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

??????? ???????: 25369037 - 90574 Roßtal

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

Dieses modernisierte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1929 vereint den einzigartigen Charakter eines Altbaus mit dem Komfort zeitgemäßen Wohnens. Auf rund 137 m² Wohnfläche entfaltet sich ein Zuhause voller Wärme und Behaglichkeit – ideal für Familien, Paare oder Berufstätige, die Stil, Charme und ein besonderes Wohnambiente zu schätzen wissen.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein einladender Flur, der den Auftakt zu einem Zuhause voller Wohlfühlmomente bildet. Von hier aus gelangen Sie direkt in die Küche, die bereits im Kaufpreis enthalten ist und ausreichend Platz für Ihre Kochideen bietet. Praktisch: ein Gäste-WC direkt gegenüber des Eingangs sowie ein Badezimmer mit Duschwanne auf dieser Ebene.

Der eigentliche Mittelpunkt des Hauses ist der Wohn- und Essbereich im hinteren Teil des Erdgeschosses. Hier sorgt ein charmanter Kachelkamin für eine wohlig-warme Atmosphäre, die besonders in den kälteren Monaten zum Entspannen einlädt. Von diesem Herzstück aus gelangen Sie direkt auf die großzügige, überdachte Terrasse – ein wahres Highlight, das sich wie ein zweites Wohnzimmer im Freien nutzen lässt. Der angrenzende Garten ist liebevoll gestaltet, bietet Platz für Kinder zum Spielen und Erwachsene zum Entspannen und wird mit Details wie einem Gartenschuppen, einer Grillecke und einem Apfelbaum zum idyllischen Rückzugsort.

Im Obergeschoss erwarten Sie ein helles Büro, ein gemütliches Kinderzimmer sowie ein großzügiges Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide – perfekt für Ihre persönlichen Rückzugsorte. Ein zusätzliches, kleines Duschbad auf dieser Etage sorgt für besonderen Komfort im Alltag. Der komplett ausgebaute Dachboden bietet mit über 20 m² zusätzlichen Raum, der sich hervorragend als Jugendzimmer, Hobbybereich oder Gästequartier eignet.

Das Haus ist teilunterkellert; hier sind die Gasheizung aus dem Jahr 1995 sowie ein Waschaum untergebracht. Für Ihre Fahrzeuge stehen ein Carport mit zwei Stellplätzen sowie eine Garage aus dem Ursprungsbaujahr bereit, die sich heute ideal als zusätzlicher Stauraum oder für ein kleines Auto nutzen lässt.

Ein weiteres Highlight ist die moderne Photovoltaikanlage mit 10 kW Speicher, die nicht nur zur Senkung der Energiekosten beiträgt, sondern das Haus auch energetisch zukunftssicher macht.

Dieses Haus wurde in den vergangenen Jahren mit viel Liebe zum Detail saniert und gepflegt. Das Ergebnis: ein Zuhause, das sofort bezugsfertig ist – ein Ort, an dem man sich auf Anhieb wohlfühlt.

??????? ???????: 25369037 - 90574 Roßtal

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

- Einbauküche aus dem Jahr 2016
- Kachelofen
- Badezimmer mit Badewanne im Erdgeschoss und Duschbad im Obergeschoss
- Zwei Carports
- Teilunterkellert
- Zusätzlicher Abstellraum durch die ehemalige Garage
- Ostterrasse vor dem Haus, überdachte Süd-West-Terrasse hinter dem Haus
- Ausgebautes Dachgeschoss mit über 20 m² und kleinen Abstellraum
- Liebevoll angelegter Garten mit Gartenschuppen, Grillecke und Hochbeet
- Photovoltaik mit 10 kW Speicher

??????? ???????: 25369037 - 90574 Roßtal

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

Die Marktgemeinde Roßtal liegt im Landkreis Fürth und verbindet ländliche Idylle mit der Nähe zur Metropolregion Nürnberg-Fürth-Erlangen. Der Ort überzeugt durch eine sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen sowie zahlreichen Freizeit- und Sportangeboten.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Die S-Bahn-Station Roßtal ist nur rund 150 Meter entfernt. Von hier aus erreichen Sie die Nürnberger Innenstadt bequem in etwa 20 Minuten – ideal für Pendler und alle, die die Vorteile einer ruhigen Wohnlage mit der Nähe zur Stadt verbinden möchten.

Auch mit dem Auto profitieren Sie von einer guten Erreichbarkeit: Über die Südwesttangente und die nahegelegenen Autobahnen A6 und A73 sind die Städte Nürnberg, Fürth und Erlangen schnell angebunden.

Roßtal bietet somit eine Lage, die gleichermaßen durch ihre Ruhe, ihre familienfreundliche Infrastruktur und ihre optimale Verkehrsanbindung überzeugt.

???????? ??????????: 25369037 - 90574 Roßtal

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 90.49 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1929.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

???????? ??????????: 25369037 - 90574 Roßtal

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

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

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