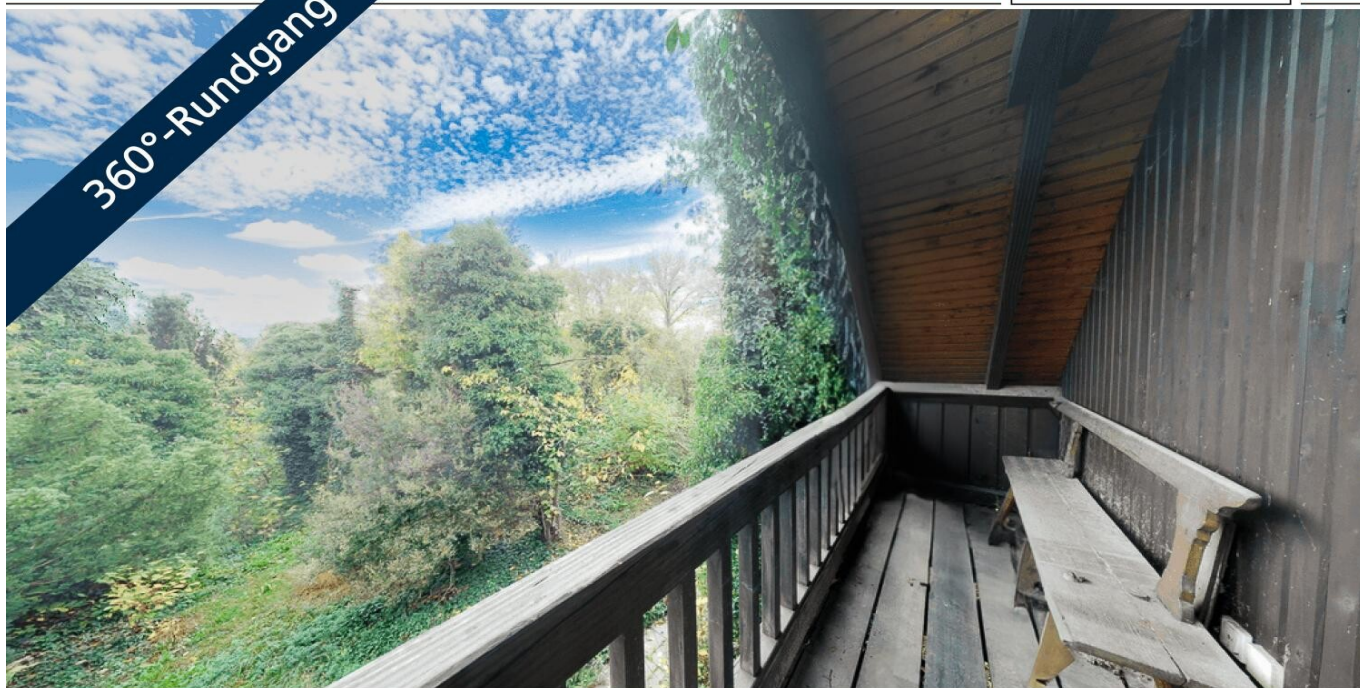


Roßtal

# VON POLL | Különálló ház egy keresett Roßtal környéken

VP azonosító: 25369046

360°-Rundgang

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)VÉTELÁR: 389.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 130 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 1.250 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25369046 - 90574 Roßtal

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25369046 - 90574 Roßtal

## Áttekintés

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| VP azonosító          | 25369046   |
| Hasznos lakótér       | ca. 130 m² |
| Teto formája          | Nyeregteto |
| Szobák                | 4          |
| Hálósobák             | 2          |
| Fürdoszobák           | 1          |
| Építés éve            | 1974       |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Garázs |

|                      |                                                                                           |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 389.000 EUR                                                                               |
| Ház                  | Családi ház                                                                               |
| Jutalék              | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises     |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                                   |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC,<br>Kandalló, Kert /<br>közös használat,<br>Beépített konyha,<br>Erkély |

VP azonosító: 25369046 - 90574 Roßtal

## Áttekintés: Energia adatok

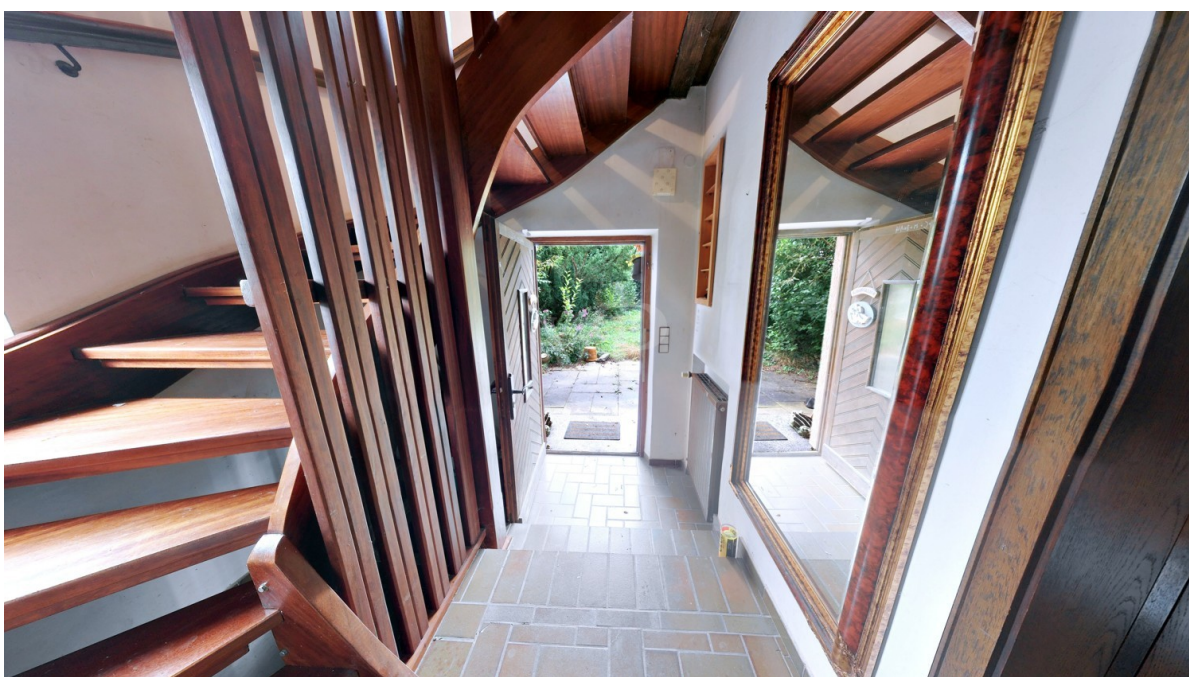
|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 29.10.2034    |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 135.09 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | E                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1974                |



VP azonosító: 25369046 - 90574 Roßtal

## Az ingatlan





VP azonosító: 25369046 - 90574 Roßtal

## Az ingatlan



VP azonosító: 25369046 - 90574 Roßtal

## Az ingatlan





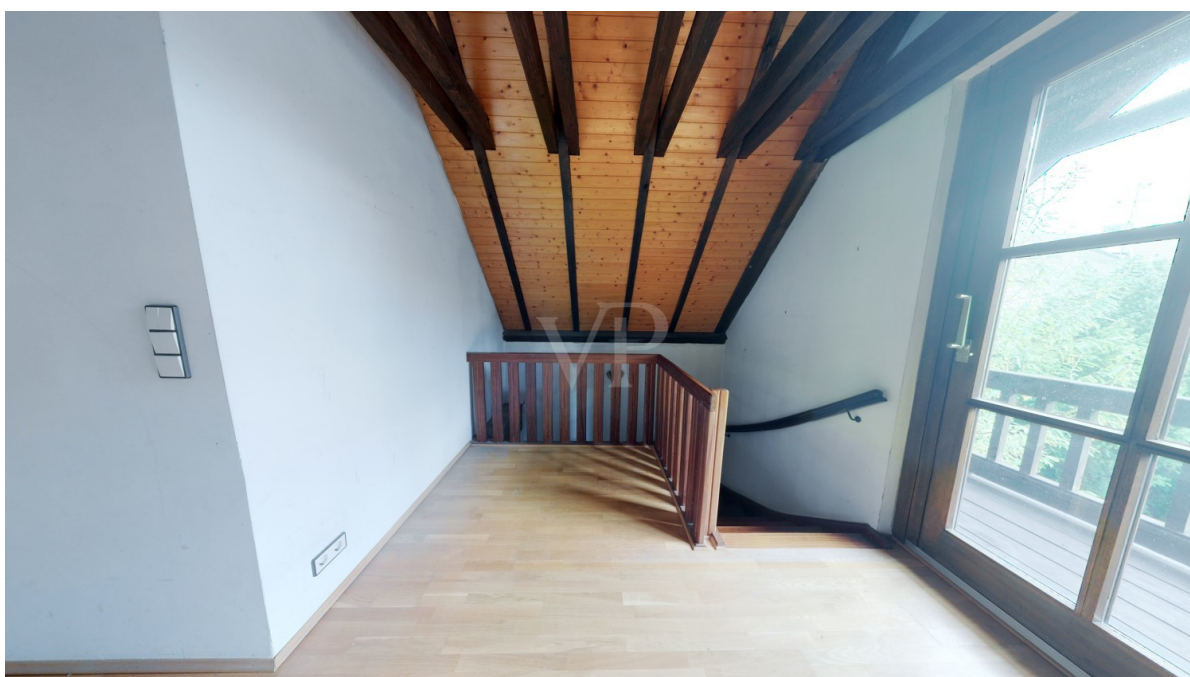
VP azonosító: 25369046 - 90574 Roßtal

## Az ingatlan



VP azonosító: 25369046 - 90574 Roßtal

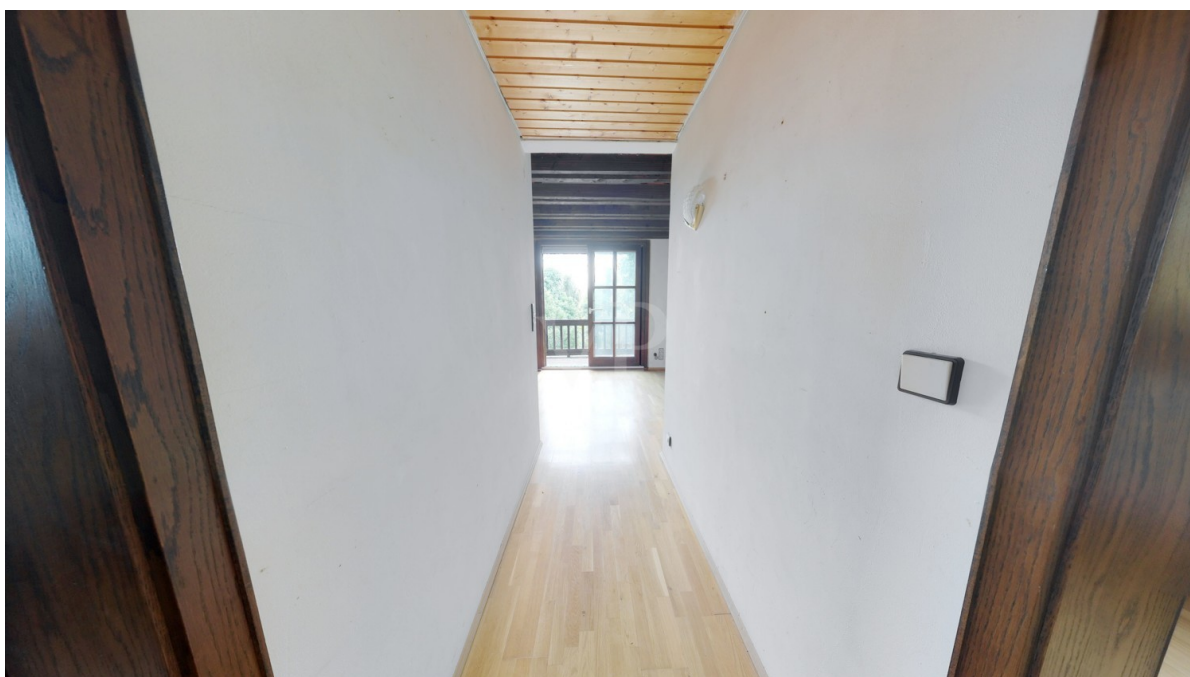
## Az ingatlan





VP azonosító: 25369046 - 90574 Roßtal

## Az ingatlan



VP azonosító: 25369046 - 90574 Roßtal

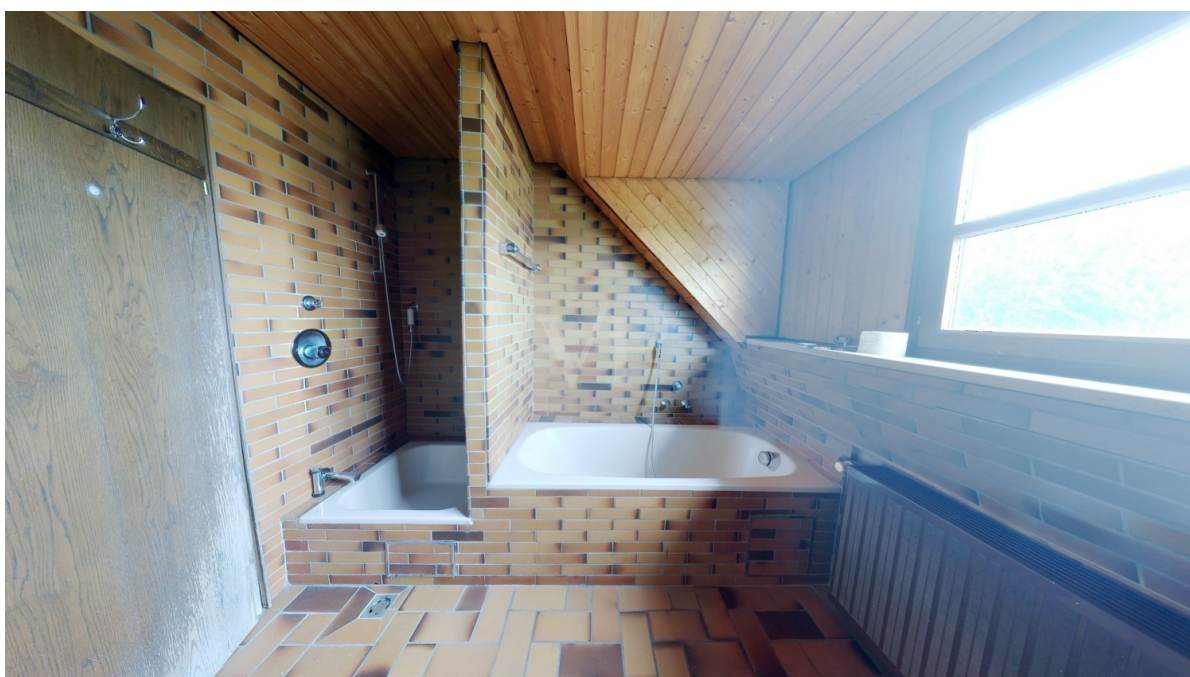
## Az ingatlan





VP azonosító: 25369046 - 90574 Roßtal

## Az ingatlan





VP azonosító: 25369046 - 90574 Roßtal

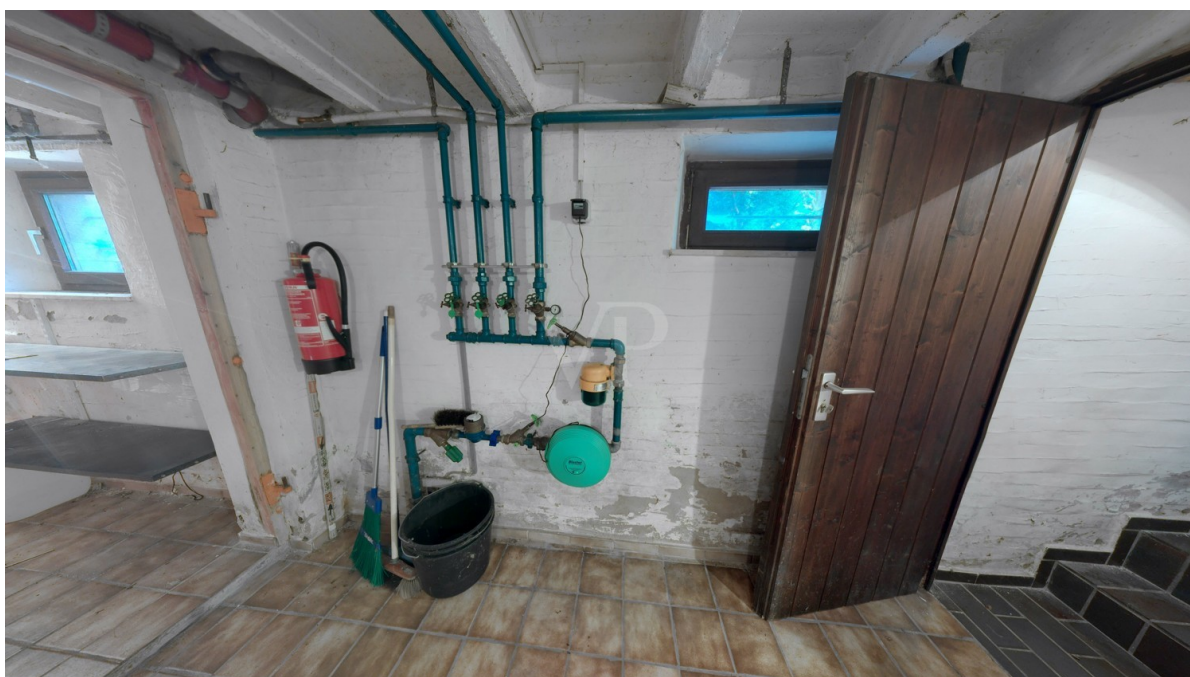
## Az ingatlan





VP azonosító: 25369046 - 90574 Roßtal

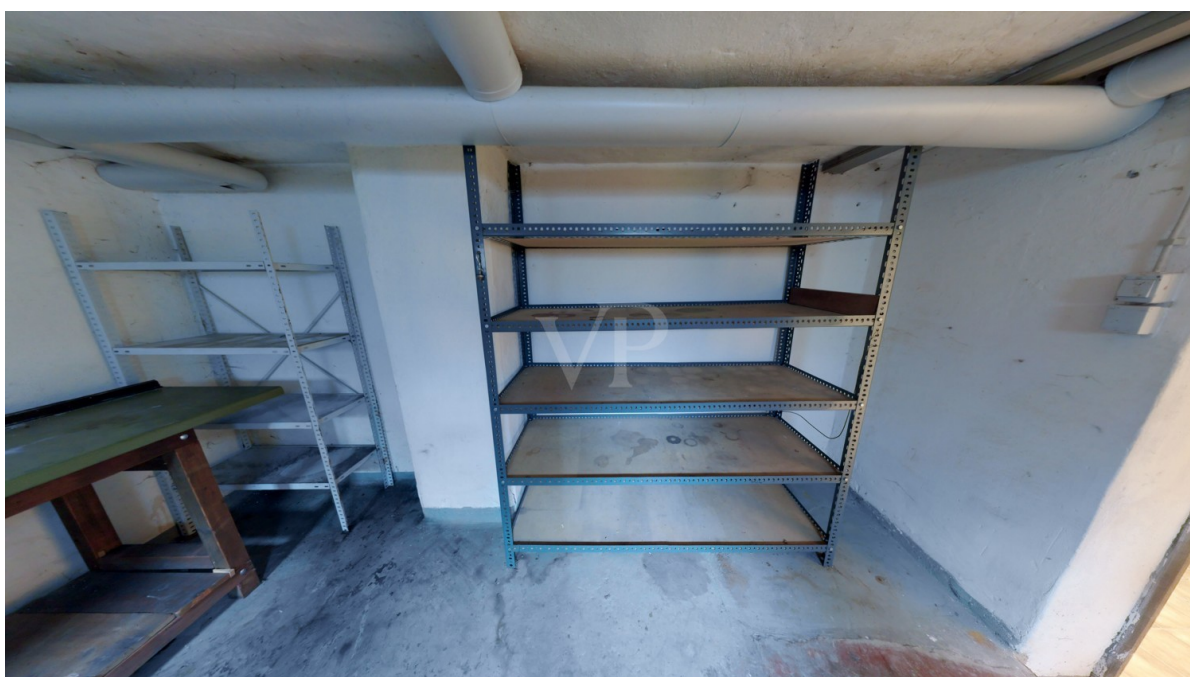
## Az ingatlan





VP azonosító: 25369046 - 90574 Roßtal

## Az ingatlan





VP azonosító: 25369046 - 90574 Roßtal

## Az ingatlan





VP azonosító: 25369046 - 90574 Roßtal

## Az ingatlan



VP azonosító: 25369046 - 90574 Roßtal

## Az ingatlan

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)



Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.

**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)



VP azonosító: 25369046 - 90574 Roßtal

## Az ingatlan



**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 azonosító: 25369046 - 90574 Roßtal

## Alaprajzok

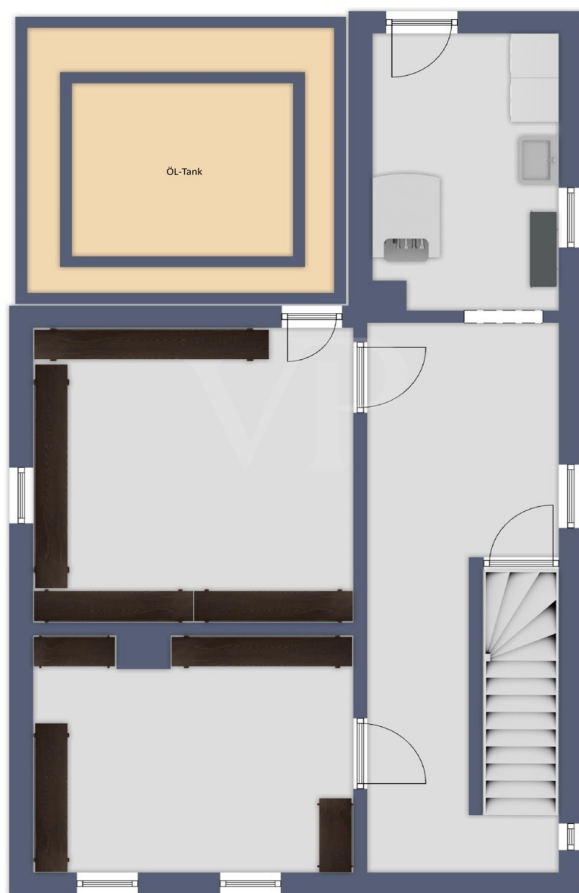


Exposéplan, nicht maßstäblich





Exposéplan, nicht maßstäblich



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.



VP azonosító: 25369046 - 90574 Roßtal

## Az első benyomás

Itt a link a 360°-os túrához: <https://von-poll.com/tour/fuerth/ozn1> Eladó egy 1974-ben épült családi ház, amelyet 1979-ben nyaralóból alakítottak át családi házzá. A ház felújításra szorul. Az ingatlan jó alapot kínál azoknak a vásárlóknak, akik hajlandóak némi felújítással megteremteni saját, egyedi stílusukat. Összesen négy szobájával, köztük két hálósobával az ingatlan kényelmes életteret kínál párok vagy családok számára. Az elrendezés funkcionális és lehetővé teszi a tér sokoldalú kihasználását. Az ingatlan esovíztartállyal van felszerelve, és 1991-ből származó olajtűzelésű központi fűtési rendszerrel (alacsony hőmérsékletű kazán) fűtik. A földszinten egy tágas nappali található, amely kedvező déli fekvésének köszönhetően rengeteg természetes fénnel rendelkezik. Ez garantálja a világos és barátságos lakókörnyezetet. A nappaliból közvetlenül ki lehet jutni a tágas, déli fekvésű teraszra, amely ideális a szabadtéri pihenésre. A terasz bőséges helyet kínál ülosaroknak és grillezonek, így pihentető órákat tölthet a szabadban. A konyha rengeteg helyet kínál a funkcionális konyhai berendezéseknek, így kulináris ötleteit életre keltheti. A tágas nappaliban egy kényelmes étkező is található, közvetlenül a konyha mellett, így tökéletes a családi vagy vendéges étkezésekhez. Az emeleten két hálósoba található. Az egyik hálósobából egy nyugati fekvésű erkély nyílik, amely ideális a pihentető estékhez, ahonnan a naplementét lehet nézni. A második hálósoba közvetlenül a fürdoszobával szemben található. A zuhanyzóval és káddal felszerelt fürdósoba várja a modernizációt. Ez a bájos ház tökéletes azok számára, akik felismerik a felújításra szoruló ingatlanban rejlo lehetőségeket, és készen állnak arra, hogy személyre szabják új otthonukat. A ház jellemzői színvonalasak, ami korához képest elvárható. Bár az épület szerkezete szilárd, felújításokra van szükség, különösen a belső térben és az esetleges energiahatékonysági fejlesztések érdekében. Az ingatlant egy dupla garázs teszi teljessé, amely rengeteg helyet kínál a járműveknek és további tárolási lehetőségeket. Ha kíváncsi, és szeretne többet megtudni az ingatlan jellemzőiről, örömmel bemutatjuk Önnek részletesebben egy személyes megtekintés során. Kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot további információkért vagy időpont-egyeztetéshez.

VP azonosító: 25369046 - 90574 Roßtal

## Részletes felszereltség

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



**VP azonosító: 25369046 - 90574 Roßtal**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25369046 - 90574 Roßtal

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.10.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 135.09 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

VP azonosító: 25369046 - 90574 Roßtal

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

---

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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