**Roßtal**

# VON POLL|Különálló ház egy keresett Roßtal környéken

***VP azonosító: 25369046***

**VÉTELÁR: 389.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 132,05 m$^2$ • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 1.350 m$^2$**

**VP azonosító: 25369046 - 90574 Roßtal**


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

**VP azonosító: 25369046 - 90574 Roßtal**

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 25369046 |
| Hasznos lakótér | ca. 132,05 m² |
| Teto formája | Nyeregteto |
| Szobák | 4 |
| Hálószobák | 2 |
| Fürdoszobák | 1 |
| Építés éve | 1974 |
| Parkolási lehetoségek | 2 x Garázs |

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

**VP azonosító: 25369046 - 90574 Roßtal**

# Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|---|
| Futési rendszer | Központifutés |
| Energiaforrás | Olaj |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 29.10.2034 |
| Energiaforrás | Olaj |

| | |
|---|---|
| Energiatanúsítvány | Energia tanusítvány |
| Végso energiafogyasztás | 135.09 kWh/m²a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | E |
| Építési év az energiatanúsítvány 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

VON POLL IMMOBILIEN

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

**VP azonosító: 25369046 - 90574 Roßtal**

# Az ingatlan

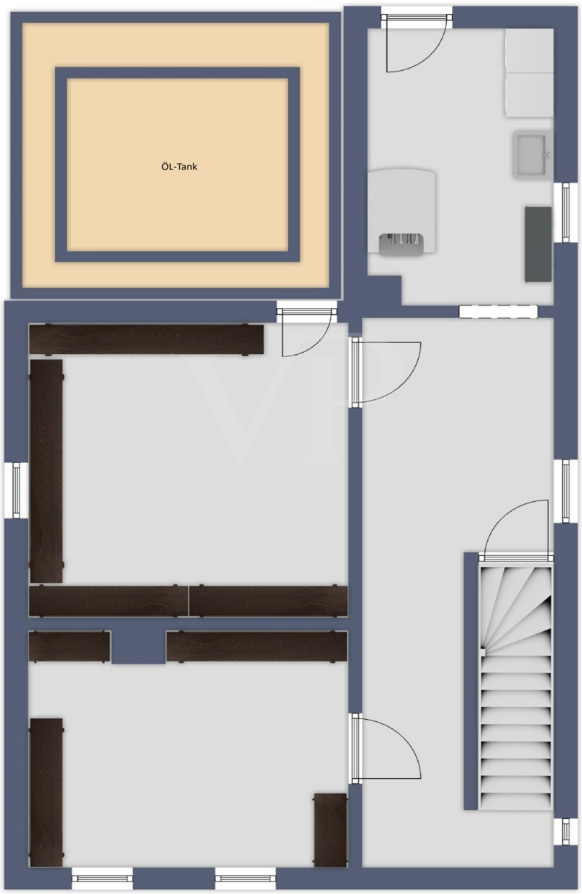
**VP azonosító: 25369046 - 90574 Roßtal**

# Alaprajzok

Exposéplan, nicht maßstäblich

VON POLL
IMMOBILIEN®

Exposéplan, nicht maßstäblich




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

**VP azonosító: 25369046 - 90574 Roßtal**

# Az elso 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 hálószobával az ingatlan kényelmes életteret kínál párok vagy családok számára. Az elrendezés funkcionális és lehetové teszi a tér sokoldalú kihasználását. Az ingatlan esovíztartállyal van felszerelve, és 1991-bol származó olajtüzelésu központi futési rendszerrel (alacsony homérsékletu kazán) futik. A földszinten egy tágas nappali található, amely kedvezo déli fekvésének köszönhetoen rengeteg természetes fénnyel rendelkezik. Ez garantálja a világos és barátságos lakókörnyezetet. A nappaliból közvetlenül ki lehet jutni a tágas, déli fekvésu teraszra, amely ideális a szabadtéri pihenésre. A terasz boséges helyet kínál ülosaroknak és grillezonek, így pihenteto órákat tölthet a szabadban. A konyha rengeteg helyet kínál a funkcionális konyhai berendezéseknek, így kulináris ötleteit életre keltheti. A tágas nappaliban egy kényelmes étkezo is található, közvetlenül a konyha mellett, így tökéletes a családi vagy vendéges étkezésekhez. Az emeleten két hálószoba található. Az egyik hálószobából egy nyugati fekvésu erkély nyílik, amely ideális a pihenteto estékhez, ahonnan a naplementét lehet nézni. A második hálószoba közvetlenül a fürdoszobával szemben található. A zuhanyzóval és káddal felszerelt fürdoszoba várja a modernizációt. Ez a bájos ház tökéletes azok számára, akik felismerik a felújításra szoruló ingatlanban rejlo lehetoségeket, és készen állnak arra, hogy személyre szabják új otthonukat. A ház jellemzoi színvonalasak, ami korához képest elvárható. Bár az épület szerkezete szilárd, felújításokra van szükség, különösen a belso térben és az esetleges energiahatékonysági fejlesztések érdekében. Az ingatlant egy dupla garázs teszi teljessé, amely rengeteg helyet kínál a jármuveknek és további tárolási lehetoségeket. Ha kíváncsi, és szeretne többet megtudni az ingatlan jellemzoirol,

örömmel bemutatjuk Önnek részletesebben egy személyes megtekintés során. Kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot további információkért vagy idopont-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 helyszínrol

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/(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.

**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 felelosségkizárásához*

www.von-poll.com