

Obermichelbach

VON POLL | Kompakt befektetési ingatlan kerttel és rugalmas bérleti lehetőségekkel

VP azonosító: 25369040-1

360°-Rundgang

www.von-poll.comVÉTELÁR: 239.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 75 m² • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25369040-1 - 90587 Obermichelbach

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

VP azonosító: 25369040-1 - 90587 Obermichelbach

Áttekintés

VP azonosító	25369040-1
Hasznos lakótér	ca. 75 m ²
Szobák	3
Hálósobák	2
Fürdoszobák	1
Építés éve	1973
Parkolási lehetőségek	2 x Beálló

Vételár	239.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2011
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25369040-1 - 90587 Obermichelbach

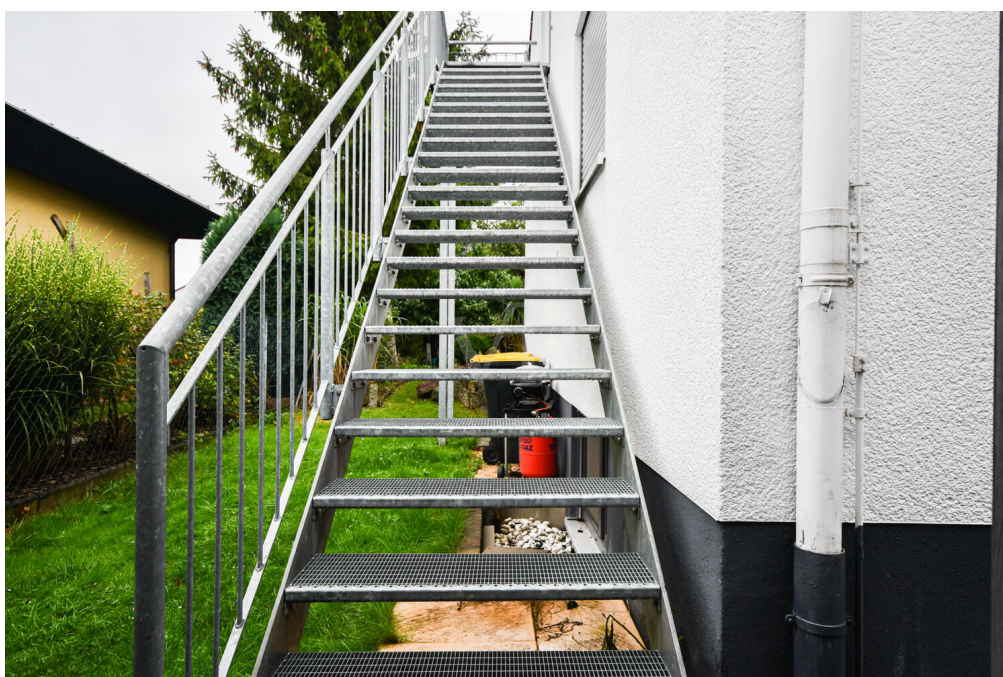
Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Elektromosság
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	29.09.2035
Energiaforrás	Elektromosság

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	199.65 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2000

VP azonosító: 25369040-1 - 90587 Obermichelbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25369040-1 - 90587 Obermichelbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25369040-1 - 90587 Obermichelbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25369040-1 - 90587 Obermichelbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25369040-1 - 90587 Obermichelbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25369040-1 - 90587 Obermichelbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25369040-1 - 90587 Obermichelbach

Az ingatlan





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 azonosító: 25369040-1 - 90587 Obermichelbach

Az ingatlan



The advertisement features a desktop monitor, a smartphone, and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website. The tablet prominently shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen" (Now create search profile). The desktop monitor shows a search results page with a map and property details. The smartphone shows a search form.

VP VON POLL IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

VP azonosító: 25369040-1 - 90587 Obermichelbach

Alaprajzok



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

VP azonosító: 25369040-1 - 90587 Obermichelbach

Az első benyomás

Itt a link a 360°-os túrához: <https://von-poll.com/tour/fuerth/0aUW> Ez az egyedülálló, 3 szobás, 1973-ban épült lakás tökéletes azoknak a befektetőknek, akik minimális erőfeszítéssel magas hozamot keresnek. Körülbelül 75 m² lakótérrel, egy körülbelül 100 m²-es tágas kerttel és két, a vételárban benne foglalt parkolóhellyel az ingatlan a masszív szerkezetet kiváló bérbeadási potenciállal ötvözi, különösen nyaralóként vagy Airbnb-ként. Az erre vonatkozó jóváhagyást már megtárgyalták a polgármesterrel. A külön bejárat maximális magánéletet biztosít, és jelentősen leegyszerűsíti a bérleti folyamatot, így ideális rövid távú bérbeadásra a logisztika gondjai nélkül. A lakás funkcionálisan felszerelt. A konyhában beépített szekrények és kandalló található. A nyitott vendégszoba rugalmasan használható további hálószobaként, dolgozószobaként vagy pihenőhelyként. A praktikus tároló és öltöző tovább bővíti a lehetőségeket. A fürdőszoba funkcionálisan zuhanyzóval felszerelt. A futópad elektromos futópálya és egy kis napfény biztosítja az erkélyen. A kert és a parkolóhelyek növelik az ingatlan értékét és vonzerejét a bérlők számára. A kétlakásos, kis lakóközösség kényelmes és kellemes környezetet biztosít. Külön bejáratának, rugalmas felhasználási lehetőségeinek és szilárd tulajdonságainak köszönhetően ez a lakás különösen hatékony befektetést kínál minimális erőfeszítéssel és vonzó megtérüléssel.

VP azonosító: 25369040-1 - 90587 Obermichelbach

Részletes felszereltség

- Direkten Zugang zur Außentreppe mit Balkonkraftwerk
- Großzügiges Wohnzimmer
- Schlafzimmer mit kleinem Abstellraum und Klimaanlage
- Badezimmer mit Dusche
- Büronische
- Ankleideraum (ehemaliges Treppenhaus)
- Gästezimmer
- Küche mit Essecke und Kamin
- kleine Nische für Waschmaschine und Abstellmöglichkeiten
- Elektroheizkörper
- 100 m² Gartenanteil vor dem Haus
- 2 Carport-Stellplätze mit elektrischem Tor

VP azonosító: 25369040-1 - 90587 Obermichelbach

Minden a helyszínról

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend am Ortsrand von Obermichelbach. Umgeben von viel Grün und gewachsener Nachbarschaft genießen Sie hier ein ländlich geprägtes Umfeld mit hoher Lebensqualität. Spazier- und Radwege beginnen praktisch vor der Haustür und laden zu Aktivitäten in der Natur ein.

Trotz der idyllischen Lage profitieren Sie von einer guten Anbindung: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen sind im Ort vorhanden. Die nahegelegenen Städte Fürth, Erlangen und Nürnberg erreichen Sie in kurzer Fahrzeit, sodass sich ruhiges Wohnen und städtische Infrastruktur ideal verbinden lassen.

VP azonosító: 25369040-1 - 90587 Obermichelbach

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 199.65 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

VP azonosító: 25369040-1 - 90587 Obermichelbach

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