

Roßtal

VON POLL | Casa indipendente in una posizione ricercata di Roßtal

Codice oggetto: 25369046



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 389.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 132,05 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.350 m²

Codice oggetto: 25369046 - 90574 Roßtal

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25369046 - 90574 Roßtal

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25369046
Superficie netta	ca. 132,05 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1974
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	389.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25369046 - 90574 Roßtal

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	135.09 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	29.10.2034	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1974

Codice oggetto: 25369046 - 90574 Roßtal

La proprietà



Codice oggetto: 25369046 - 90574 Roßtal

La proprietà



Codice oggetto: 25369046 - 90574 Roßtal

La proprietà



Codice oggetto: 25369046 - 90574 Roßtal

La proprietà



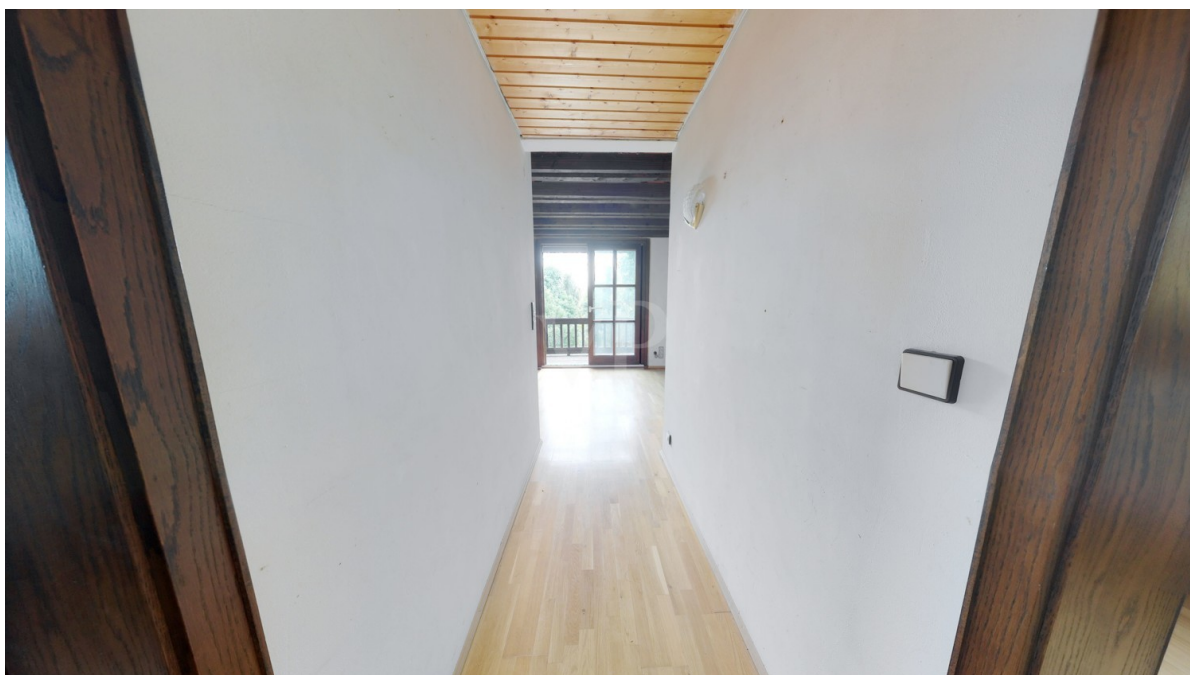
Codice oggetto: 25369046 - 90574 Roßtal

La proprietà



Codice oggetto: 25369046 - 90574 Roßtal

La proprietà



Codice oggetto: 25369046 - 90574 Roßtal

La proprietà



Codice oggetto: 25369046 - 90574 Roßtal

La proprietà



Codice oggetto: 25369046 - 90574 Roßtal

La proprietà



Codice oggetto: 25369046 - 90574 Roßtal

La proprietà



Codice oggetto: 25369046 - 90574 Roßtal

La proprietà



Codice oggetto: 25369046 - 90574 Roßtal

La proprietà



Codice oggetto: 25369046 - 90574 Roßtal

La proprietà



Codice oggetto: 25369046 - 90574 Roßtal

La proprietà



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

Codice oggetto: 25369046 - 90574 Roßtal

La proprietà




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 VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25369046 - 90574 Roßtal

Planimetrie



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25369046 - 90574 Roßtal

Una prima impressione

Ecco il link al tour a 360°: <https://von-poll.com/tour/fuerth/ozn1> In vendita una casa indipendente costruita nel 1974, trasformata da casa vacanze in residenza unifamiliare nel 1979. La casa necessita di ristrutturazione. La proprietà offre una buona base per gli acquirenti disposti a creare il proprio stile individuale con alcuni lavori di ristrutturazione. Con un totale di quattro stanze, di cui due camere da letto, la proprietà offre uno spazio abitativo confortevole per coppie o famiglie. La disposizione è funzionale e consente un utilizzo versatile dello spazio. La proprietà è dotata di una cisterna per l'acqua piovana ed è riscaldata da un impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio (caldaia a bassa temperatura) del 1991. Il piano terra vanta un ampio soggiorno che beneficia di molta luce naturale grazie al suo favorevole orientamento a sud. Questo garantisce un'atmosfera abitativa luminosa e accogliente. Dal soggiorno si ha accesso diretto all'ampia terrazza esposta a sud, ideale per rilassarsi all'aperto. La terrazza offre ampio spazio per una zona salotto e un barbecue, invitando a trascorrere ore di relax all'aperto. La cucina offre ampio spazio per utensili funzionali, permettendovi di dare vita alle vostre idee culinarie. L'ampio soggiorno offre spazio sufficiente per una comoda zona pranzo, direttamente adiacente alla cucina, perfetta per gustare i pasti con la famiglia o gli ospiti. Al piano superiore si trovano due camere da letto. Una camera da letto si apre su un balcone esposto a ovest, ideale per serate rilassanti ammirando il tramonto. Una seconda camera da letto si trova proprio di fronte al bagno. Dotato di doccia e vasca, il bagno attende la vostra modernizzazione. Questa affascinante casa è perfetta per chi riconosce il potenziale di una proprietà da ristrutturare ed è pronto a personalizzare la propria nuova casa. Le caratteristiche della casa sono di livello standard, il che è prevedibile data la sua età. Sebbene la struttura dell'edificio sia solida, sono necessari lavori di ristrutturazione, in particolare negli interni e per potenziali miglioramenti dell'efficienza energetica. Un garage doppio completa la proprietà, offrendo ampio

spazio per i veicoli e ulteriore spazio di stoccaggio. Se siete curiosi e desiderate saperne di più sulle caratteristiche di questa proprietà, saremo lieti di presentarvi la casa in modo più dettagliato durante un appuntamento di visita personalizzato. Non esitate a contattarci per ulteriori informazioni o per fissare un appuntamento.

Codice oggetto: 25369046 - 90574 Roßtal

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25369046 - 90574 Roßtal

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25369046 - 90574 Roßtal

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25369046 - 90574 Roßtal

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com