

Obermichelbach

VON POLL | Vivere o investire: versatile appartamento di 3 locali

Codice oggetto: 25369040

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 239.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 75 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 25369040 - 90587 Obermichelbach

- 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: 25369040 - 90587 Obermichelbach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25369040
Superficie netta	ca. 75 m ²
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1973
Garage/Posto auto	2 x Carport

Prezzo d'acquisto	239.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2011
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25369040 - 90587 Obermichelbach

Dati energetici

Riscaldamento	Elettricità	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	29.09.2035	Consumo energetico	199.65 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Elettrico	Classe di efficienza energetica	F
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2000

Codice oggetto: 25369040 - 90587 Obermichelbach

La proprietà



Codice oggetto: 25369040 - 90587 Obermichelbach

La proprietà



Codice oggetto: 25369040 - 90587 Obermichelbach

La proprietà



Codice oggetto: 25369040 - 90587 Obermichelbach

La proprietà



Codice oggetto: 25369040 - 90587 Obermichelbach

La proprietà



Codice oggetto: 25369040 - 90587 Obermichelbach

La proprietà



Codice oggetto: 25369040 - 90587 Obermichelbach

La proprietà



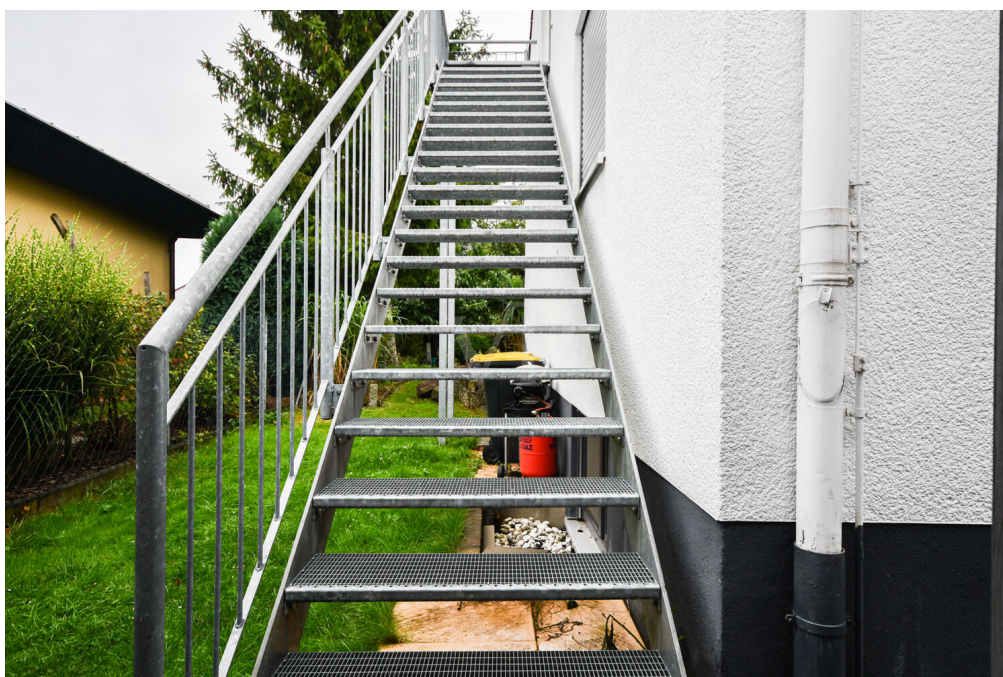
Codice oggetto: 25369040 - 90587 Obermichelbach

La proprietà



Codice oggetto: 25369040 - 90587 Obermichelbach

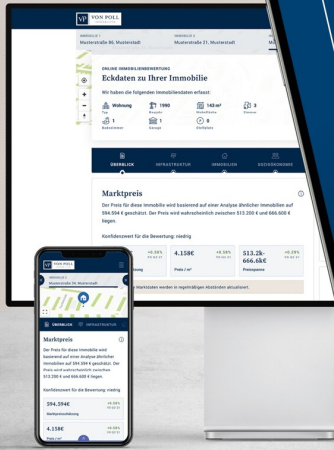
La proprietà



Codice oggetto: 25369040 - 90587 Obermichelbach

La proprietà





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

Codice oggetto: 25369040 - 90587 Obermichelbach

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25369040 - 90587 Obermichelbach

Planimetrie



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: 25369040 - 90587 Obermichelbach

Una prima impressione

Clicca qui per il tour a 360°: <https://von-poll.com/tour/fuerth/0aUW> Benvenuti in questo esclusivo appartamento di 3 locali, costruito nel 1973, che colpisce per il suo carattere individuale e i numerosi dettagli pratici. Con circa 75 m² di superficie abitabile, un ampio giardino e due posti auto coperti, offre a single, coppie o pendolari una casa dall'atmosfera confortevole e con ampio spazio per la personalizzazione. L'appartamento è accessibile direttamente tramite una scala esterna. La cucina separata è dotata di mobili su misura e dispone di un camino. Ulteriori mobili possono essere inclusi su richiesta. La camera da letto è compatta ma offre un elevato livello di comfort grazie all'aria condizionata integrata. Un piccolo ripostiglio adiacente ne aumenta ulteriormente la praticità. La camera degli ospiti è attualmente open space e senza porta, offrendo versatili possibilità. L'ex vano scale è stato sapientemente chiuso e trasformato in uno spogliatoio. Il bagno è dotato di una doccia funzionale. L'appartamento è riscaldato da radiatori elettrici, mentre un piccolo impianto solare sul balcone vicino alla scala esterna contribuisce all'efficienza energetica. Un punto di forza è il giardino di circa 100 m² direttamente di fronte alla casa. Due posti auto coperti, già inclusi nel prezzo di acquisto, completano l'offerta. L'appartamento fa parte di una piccola associazione di proprietari con un totale di due unità. La gestione è stata finora gestita in modo indipendente. L'appartamento al piano terra dell'edificio è occupato dall'altro proprietario, garantendo un ambiente abitativo personale e gestibile. Grazie alle sue solide caratteristiche, alla posizione attraente e al giardino, è adatto sia per i proprietari che per gli investitori alla ricerca di un immobile da investimento stabile.

Codice oggetto: 25369040 - 90587 Obermichelbach

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25369040 - 90587 Obermichelbach

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25369040 - 90587 Obermichelbach

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25369040 - 90587 Obermichelbach

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