Obermichelbach

VON POLL | 3 Zimmer im Grünen – ruhig wohnen, flexibel nutzen

Codice oggetto: 25369040

PREZZO D'ACQUISTO: 239.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 75 m^2 • **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 m²
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	ELECTRICITY
Certificazione energetica valido fino a	29.09.2035
Fonte di alimentazione	Elettrico

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	199.65 kWh/m²a
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

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

Hier geht´s zur 360°-Tour:https://von-poll.com/tour/fuerth/0aUW

Willkommen in dieser besonderen 3-Zimmer-Etagenwohnung aus dem Baujahr 1973, die durch ihren individuellen Charakter und viele praktische Details überzeugt. Mit ca. 75 m² Wohnfläche, einem großzügigen Gartenanteil und zwei Carport-Stellplätzen bietet sie Singles, Paaren oder Pendlern ein Zuhause mit Wohlfühlatmosphäre und Gestaltungsspielraum.

Der Zugang zur Wohnung erfolgt direkt über eine Außentreppe.

Die separate Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und verfügt über einen Kamin. Weitere Möbel können auf Wunsch gerne übernommen werden. Das Schlafzimmer ist kompakt, bietet aber mit seiner integrierten Klimaanlage einen besonderen Komfortfaktor. Ein angrenzender kleiner Abstellraum ergänzt die praktische Nutzung. Das Gästezimmer ist aktuell offen gestaltet und ohne Tür, wodurch sich vielseitige Möglichkeiten ergeben. Der ehemalige Treppenhausaufgang wurde clever geschlossen und in einen Ankleideraum umfunktioniert. Das Badezimmer ist funktional mit einer Dusche ausgestattet.

Beheizt wird die Wohnung über Elektroheizkörper, während ein kleines Balkonkraftwerk an der Außentreppe zur Energieeffizienz beiträgt.

Ein Highlight ist der ca. 100 m² große Gartenanteil direkt vor dem Haus. Zwei Carport-Stellplätze, die bereits im Kaufpreis enthalten sind runden das Angebot ab.

Die Wohnung ist Teil einer kleinen Eigentümergemeinschaft mit insgesamt zwei Parteien. Die Verwaltung wurde bisher eigenständig übernommen. Die Erdgeschosswohnung im Haus wird von der anderen Eigentümerpartei selbst genutzt, was ein persönliches und überschaubares Wohnumfeld gewährleistet.

Durch die solide Ausstattung, die attraktive Lage und den vorhandenen Gartenanteil eignet sie sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger, die auf eine wertstabile Immobilie setzen.

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