

Obermichelbach

VON POLL | Proprietà di investimento compatta con giardino e opzioni di affitto flessibili

Codice oggetto: 25369040-1

360°-Rundgang



www.von-poll.com

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

Codice oggetto: 25369040-1 - 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: 25369040-1 - 90587 Obermichelbach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25369040-1
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: 25369040-1 - 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: 25369040-1 - 90587 Obermichelbach

La proprietà



Codice oggetto: 25369040-1 - 90587 Obermichelbach

La proprietà



Codice oggetto: 25369040-1 - 90587 Obermichelbach

La proprietà



Codice oggetto: 25369040-1 - 90587 Obermichelbach

La proprietà



Codice oggetto: 25369040-1 - 90587 Obermichelbach

La proprietà



Codice oggetto: 25369040-1 - 90587 Obermichelbach

La proprietà



Codice oggetto: 25369040-1 - 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: 25369040-1 - 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: 25369040-1 - 90587 Obermichelbach

Planimetrie



Codice oggetto: 25369040-1 - 90587 Obermichelbach

Una prima impressione

Ecco il link al tour a 360°: <https://von-poll.com/tour/fuerth/0aUW> Questo esclusivo appartamento di 3 locali, costruito nel 1973, è perfetto per gli investitori che cercano alti rendimenti con il minimo sforzo. Con circa 75 m² di superficie abitabile, un ampio giardino di circa 100 m² e due posti auto coperti inclusi nel prezzo di acquisto, l'immobile combina una costruzione solida con un eccellente potenziale di locazione, in particolare come casa vacanze o Airbnb. L'approvazione a tal fine è già stata discussa con il sindaco. L'ingresso indipendente garantisce la massima privacy e semplifica notevolmente il processo di locazione, rendendolo ideale per affitti a breve termine senza la preoccupazione di gestire la logistica. L'appartamento è arredato in modo funzionale. La cucina è dotata di mobili componibili e camino. La camera per gli ospiti a pianta aperta può essere utilizzata in modo flessibile come ulteriore camera da letto, ufficio o zona relax. Un pratico ripostiglio e spogliatoio aumenta ulteriormente le possibilità. Il bagno è dotato di doccia e di un funzionale bagno. Il riscaldamento è fornito da termosifoni elettrici e da un piccolo pannello solare sul balcone. Il giardino e i posti auto coperti aumentano il valore dell'immobile e ne aumentano l'attrattiva per gli inquilini. La piccola associazione di proprietari, composta da sole due unità, garantisce un ambiente piacevole e gestibile. Grazie all'ingresso indipendente, alle opzioni di utilizzo flessibili e alle solide finiture, questo appartamento rappresenta un investimento particolarmente efficiente con il minimo sforzo e un rendimento interessante.

Codice oggetto: 25369040-1 - 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: 25369040-1 - 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: 25369040-1 - 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: 25369040-1 - 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