

Obermichelbach

# VON POLL | Wohnen oder Anlegen – vielseitige 3-Zimmer-Wohnung

Número da propriedade: 25369040

360°-Rundgang



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREÇO DE COMPRA: 239.000 EUR • ÁREA: ca. 75 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 25369040 - 90587 Obermichelbach

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25369040 - 90587 Obermichelbach

## Numa vista geral

Número da propriedade	25369040	Preço de compra	239.000 EUR
Área	ca. 75 m²	Apartamento	Piso
Quartos	3	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	2		
Casas de banho	1		
Ano de construção	1973	Modernização / Reciclagem	2011
Tipo de estacionamento	2 x Car port	Tipo de construção	Sólido
		Móveis	Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25369040 - 90587 Obermichelbach

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Eletricidade	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	29.09.2035	Procura final de energia	199.65 kWh/m²a
Aquecimento	Elétrico	Classificação energética	F
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2000

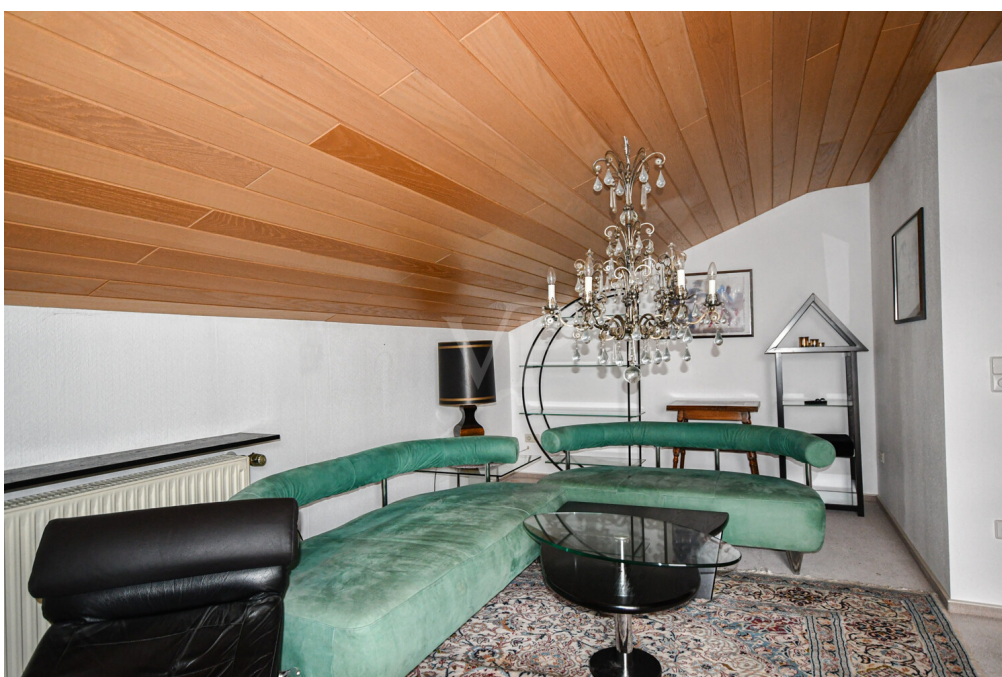
Número da propriedade: 25369040 - 90587 Obermichelbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25369040 - 90587 Obermichelbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25369040 - 90587 Obermichelbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25369040 - 90587 Obermichelbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25369040 - 90587 Obermichelbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25369040 - 90587 Obermichelbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25369040 - 90587 Obermichelbach

## O imóvel



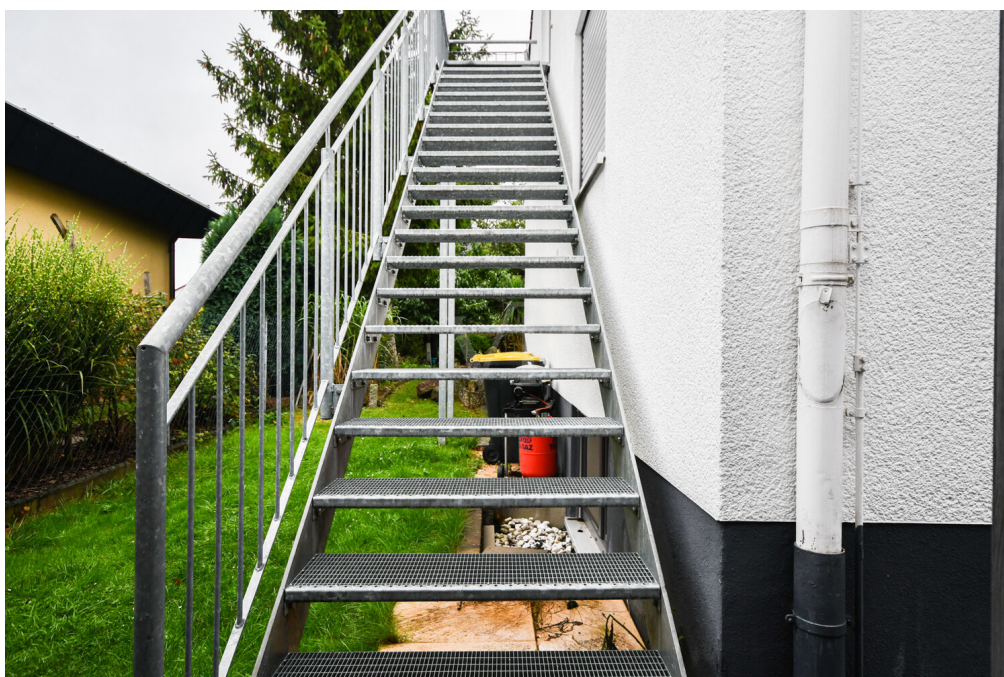
Número da propriedade: 25369040 - 90587 Obermichelbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25369040 - 90587 Obermichelbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25369040 - 90587 Obermichelbach

## O imóvel



**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](http://www.home.von-poll.com)

Número da propriedade: 25369040 - 90587 Obermichelbach

## O imóvel



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número da propriedade: 25369040 - 90587 Obermichelbach

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25369040 - 90587 Obermichelbach

## Uma primeira impressão

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

Número da propriedade: 25369040 - 90587 Obermichelbach

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25369040 - 90587 Obermichelbach

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25369040 - 90587 Obermichelbach

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 199.65 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Número da propriedade: 25369040 - 90587 Obermichelbach

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

---

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)