

Obermichelbach

# VON POLL | Kompakte Kapitalanlage mit Gartenanteil und flexibler Vermietung

Número da propriedade: 25369040-1

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: 25369040-1 - 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: 25369040-1 - 90587 Obermichelbach

## Numa vista geral

Número da propriedade	25369040-1
Área	ca. 75 m²
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1973
Tipo de estacionamento	2 x Car port

Preço de compra	239.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2011
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25369040-1 - 90587 Obermichelbach

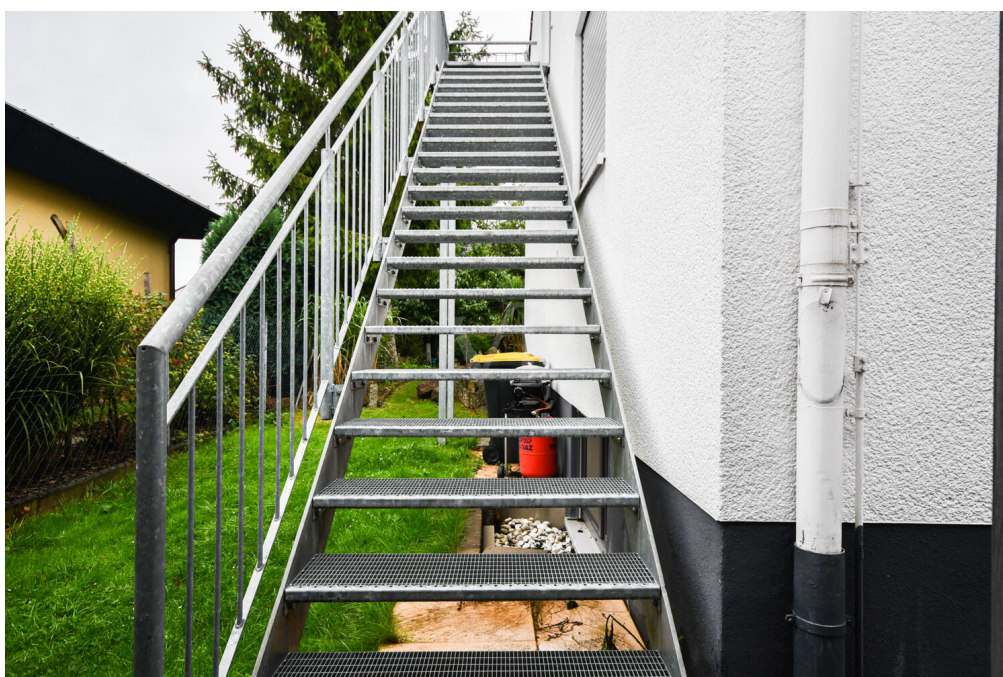
## Dados energéticos

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: 25369040-1 - 90587 Obermichelbach

## O imóvel





Número da propriedade: 25369040-1 - 90587 Obermichelbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25369040-1 - 90587 Obermichelbach

## O imóvel





Número da propriedade: 25369040-1 - 90587 Obermichelbach

## O imóvel





Número da propriedade: 25369040-1 - 90587 Obermichelbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25369040-1 - 90587 Obermichelbach

## O imóvel





Número da propriedade: 25369040-1 - 90587 Obermichelbach

## O imóvel





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



Número da propriedade: 25369040-1 - 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: 25369040-1 - 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: 25369040-1 - 90587 Obermichelbach

## Uma primeira impressão

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

Diese besondere 3-Zimmer-Etagenwohnung aus dem Baujahr 1973 ist perfekt für Kapitalanleger, die auf wenig Aufwand hohen Ertrag setzen möchten. Mit ca. 75 m² Wohnfläche, einem großzügigen Gartenanteil von rund 100 m² und zwei im Kaufpreis enthaltenen Carport-Stellplätzen vereint die Immobilie solide Substanz mit hervorragender Vermietbarkeit, insbesondere als Ferien- oder Airbnb-Wohnung. Eine entsprechende Freigabe wurde bereits mit dem Bürgermeister besprochen.

Der separate Außenzugang sorgt für maximale Privatsphäre und vereinfacht die Vermietung erheblich, ideal für kurzzeitige Mietkonzepte ohne organisatorischen Aufwand.

Die Wohnung ist funktional ausgestattet. Die Küche verfügt über eine Einbauküche und einen Kamin. Das offen gestaltete Gästezimmer lässt sich flexibel als weiteres Schlafzimmer, Homeoffice oder Entspannungsbereich nutzen. Ein praktischer Abstell- und Ankleideraum ergänzt die Nutzungsmöglichkeiten. Das Badezimmer ist funktional mit Dusche ausgestattet.

Die Beheizung erfolgt über die Elektroheizungen und das kleine Balkonkraftwerk.

Der Gartenanteil und die Carports erhöhen den Wohnwert und die Attraktivität für Mieter. Die kleine Eigentümergemeinschaft mit nur zwei Parteien sorgt für ein überschaubares und angenehmes Umfeld.

Dank des separaten Zugangs, der flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und der soliden Ausstattung bietet diese Wohnung eine besonders effiziente Kapitalanlage mit minimalem Aufwand und attraktivem Ertrag.



Número da propriedade: 25369040-1 - 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: 25369040-1 - 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: 25369040-1 - 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: 25369040-1 - 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)