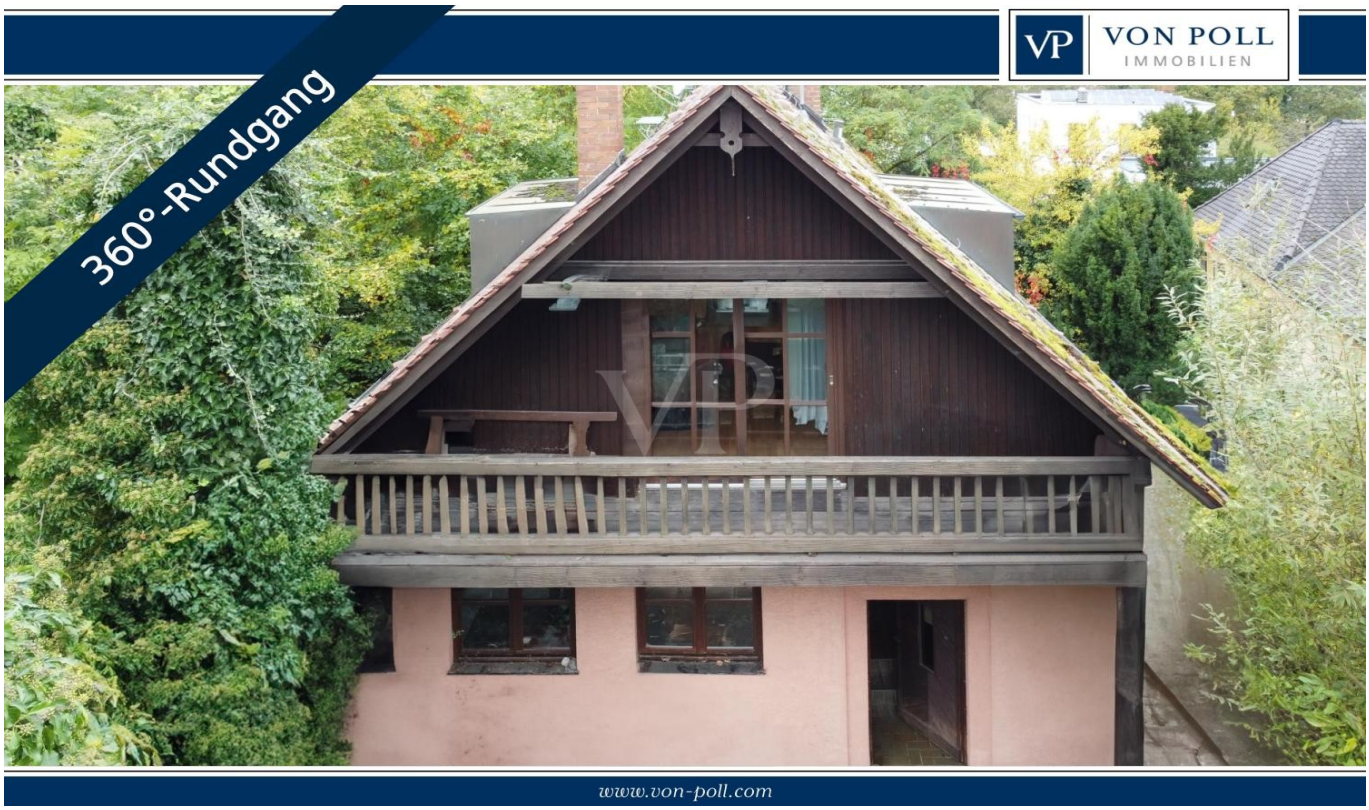
Roßtal

VON POLL|Einfamilienhaus in begehrter Roßtaler Lage

Objektnummer: 24369035



KAUFPREIS: 495.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 130 m^2 • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 1.250 m^2

Objektnummer: 24369035 - 90574 Roßtal

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24369035 - 90574 Roßtal

Auf einen Blick

Objektnummer	24369035
Wohnfläche	ca. 130 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1974
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	495.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24369035 - 90574 Roßtal

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	29.10.2034
Befeuerung	Öl

Energieausweis	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	135.09 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1974

Objektnummer: 24369035 - 90574 Roßtal

Die Immobilie

Objektnummer: 24369035 - 90574 Roßtal

Die Immobilie

Objektnummer: 24369035 - 90574 Roßtal

Die Immobilie

Objektnummer: 24369035 - 90574 Roßtal

Die Immobilie

Objektnummer: 24369035 - 90574 Roßtal

Die Immobilie

Objektnummer: 24369035 - 90574 Roßtal

Die Immobilie

Objektnummer: 24369035 - 90574 Roßtal

Die Immobilie

Objektnummer: 24369035 - 90574 Roßtal

Die Immobilie

Objektnummer: 24369035 - 90574 Roßtal

Die Immobilie

Objektnummer: 24369035 - 90574 Roßtal

Die Immobilie

Objektnummer: 24369035 - 90574 Roßtal

Die Immobilie

Objektnummer: 24369035 - 90574 Roßtal

Die Immobilie

Objektnummer: 24369035 - 90574 Roßtal

Die Immobilie

Objektnummer: 24369035 - 90574 Roßtal

Die Immobilie

Objektnummer: 24369035 - 90574 Roßtal

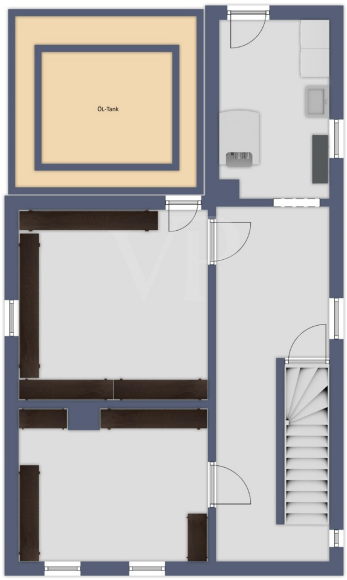
Die Immobilie

Objektnummer: 24369035 - 90574 Roßtal

Die Immobilie

Objektnummer: 24369035 - 90574 Roßtal

Die Immobilie



Exposéplan, nicht maßstäblich

Objektnummer: 24369035 - 90574 Roßtal

Die Immobilie

Exposéplan, nicht maßstäblich

Objektnummer: 24369035 - 90574 Roßtal

Ein erster Eindruck

Hier geht´s zur 360°-Tour:
https://von-poll.com/tour/fuerth/ozn1

Zum Verkauf steht ein 1974 erbautes Einfamilienhaus, das 1979 von einem Ferienhaus zu einem Einfamilienhaus umgebaut wurde. Das Haus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Die Immobilie bietet eine gute Grundlage für Käufer, die bereit sind, mit einigen Renovierungsarbeiten eine individuelle Gestaltung zu verwirklichen.

Mit insgesamt vier Zimmern, davon zwei Schlafzimmer, bietet die Immobilie angenehmen Wohnraum für Paare oder Familien. Die Raumaufteilung ist funktional und ermöglicht eine vielseitige Nutzung der Flächen.

Die Immobilie ist mit einer Zisterne zur Regenwassernutzung ausgestattet und wird mit einer Ölzentralheizung (Niedertemperaturkessel) aus dem Jahr 1991 beheizt.

Das Erdgeschoss besticht durch einen großzügigen Wohnraum, der durch die günstige Südausrichtung von reichlich Tageslicht profitiert. Dies garantiert eine helle und freundliche Wohnatmosphäre. Vom Wohnzimmer aus gelangt man direkt auf die großzügige Südterrasse, die sich ideal für gemütliche Stunden im Freien eignet. Die Terrasse bietet ausreichend Platz für eine Sitzgruppe sowie einen Grillplatz und lädt zu entspannten Stunden an der frischen Luft ein.

Die Küche bietet ausreichend Platz für eine funktionale Kücheneinrichtung. Hier können Sie Ihre kulinarischen Ideen verwirklichen. Das großzügige Wohnzimmer bietet noch genügend Platz für einen gemütlichen Essbereich, der direkt an die Küche angrenzt und gesellige Mahlzeiten mit der Familie oder Gästen ermöglicht.

Im Obergeschoss befinden sich die beiden Schlafzimmer. Vom Schlafzimmer aus gelangt man auf den Westbalkon, der sich abends für entspannte Momente beim Sonnenuntergang anbietet. Ein weiteres Schlafzimmer liegt direkt gegenüber dem Badezimmer. Das mit Dusche und Badewanne ausgestattete Bad wartet darauf, nach Ihren Wünschen modernisiert zu werden.
Dieses charmante Haus richtet sich an Interessenten, die das Potenzial eines renovierungsbedürftigen Hauses erkennen und bereit sind, ihr neues Zuhause nach ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten. Die Ausstattung des Hauses entspricht einem

normalen Standard, was angesichts des Baujahres auch zu erwarten ist. Die Grundsubstanz des Gebäudes ist intakt, es besteht jedoch Renovierungsbedarf, insbesondere im Bereich der Innenausstattung und einer möglichen energetischen Modernisierung.
Eine Doppelgarage rundet das Angebot ab und bietet ausreichend Platz für Fahrzeuge und zusätzliche Lagermöglichkeiten.

Wenn Sie neugierig geworden sind und mehr über die Besonderheiten dieser Immobilie erfahren möchten, stellen wir Ihnen das Haus gerne bei einem persönlichen Besichtigungstermin näher vor. Für weitere Informationen oder eine Terminvereinbarung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 24369035 - 90574 Roßtal

Ausstattung und Details

- Stahl Öl-Tank Baujahr 1977 (7.700 Liter)
- Vissmann Vitola-biferral-FB Baujahr 1991
- Kachelofen
- Zisterne zur Gartenwassernutzung
- Kelleraussentreppe

Objektnummer: 24369035 - 90574 Roßtal

Alles zum Standort

Roßtal ist eine liebenswerte Gemeinde im Landkreis Fürth in Bayern, Deutschland. Sie liegt etwa 15 Kilometer nordwestlich von Nürnberg und ist verkehrsgünstig gelegen, was sie zu einem attraktiven Wohnort macht. Die Umgebung von Roßtal ist geprägt von einer malerischen Landschaft mit Wäldern, Wiesen und landwirtschaftlich genutzten Flächen, die zu Erholung und Freizeitaktivitäten einladen.

Die Gemeinde selbst bietet eine ruhige, ländliche Atmosphäre, ideal für Familien und Naturliebhaber. In Roßtal gibt es verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote, die den Bewohnern ein angenehmes Leben ermöglichen. Zudem ist die Anbindung an die Städte Nürnberg und Fürth sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut, was die Lage besonders für Pendler attraktiv macht.

Insgesamt ist Roßtal ein idyllischer Ort, der die Vorzüge des Landlebens mit der Nähe zu den Ballungszentren verbindet.

Objektnummer: 24369035 - 90574 Roßtal

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.10.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 135.09 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24369035 - 90574 Roßtal

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jürgen Maringer

Gustavstraße 35, 90762 Fürth
Tel.: +49 911 - 97 90 188 0
E-Mail: fuerth@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com