Markt Erlbach

VON POLL | Wo Wohnträume wachsen: Ihr Familienzuhause mit Zukunft

Objektnummer: 26369006



KAUFPREIS: 250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 97.47 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 127 m²

Objektnummer: 26369006 - 91459 Markt Erlbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26369006 - 91459 Markt Erlbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26369006
Wohnfläche	ca. 97.47 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1973
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	250.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 26369006 - 91459 Markt Erlbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	04.03.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	206.84 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 26369006 - 91459 Markt Erlbach

Die Immobilie

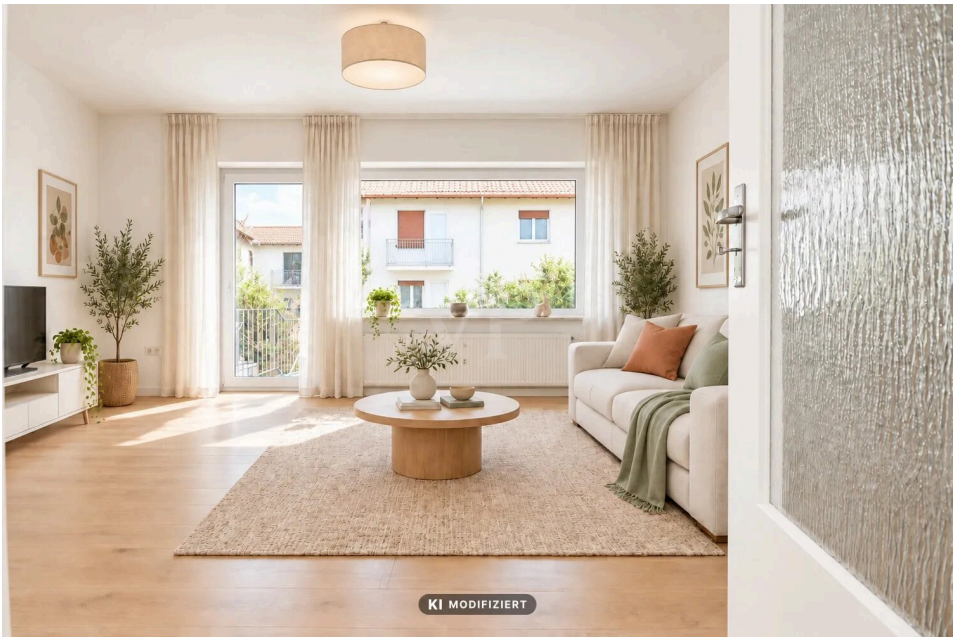




Objektnummer: 26369006 - 91459 Markt Erlbach

Die Immobilie

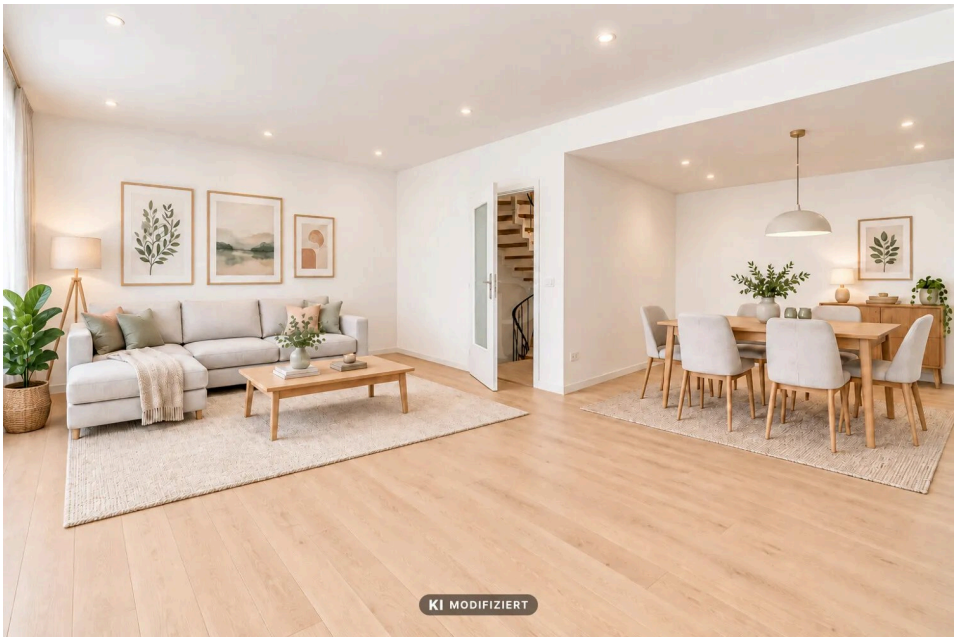




Objektnummer: 26369006 - 91459 Markt Erlbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26369006 - 91459 Markt Erlbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26369006 - 91459 Markt Erlbach

Die Immobilie

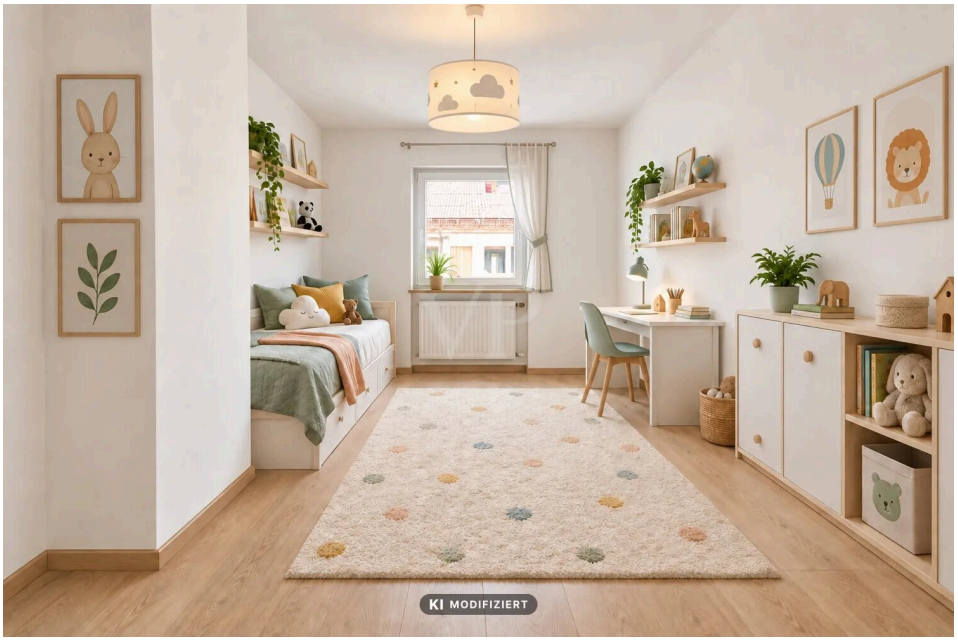




Objektnummer: 26369006 - 91459 Markt Erlbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26369006 - 91459 Markt Erlbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26369006 - 91459 Markt Erlbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26369006 - 91459 Markt Erlbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26369006 - 91459 Markt Erlbach

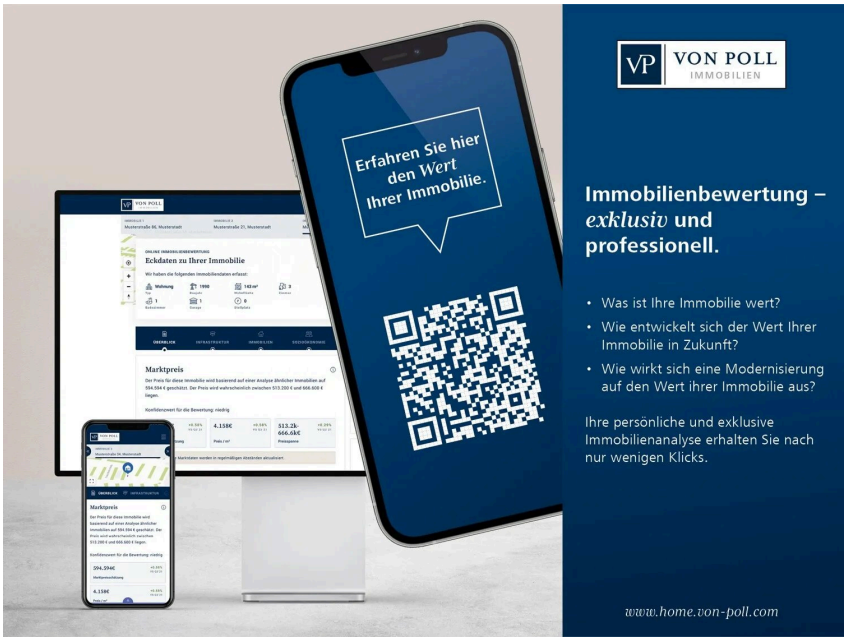
Die Immobilie





Objektnummer: 26369006 - 91459 Markt Erlbach

Die Immobilie



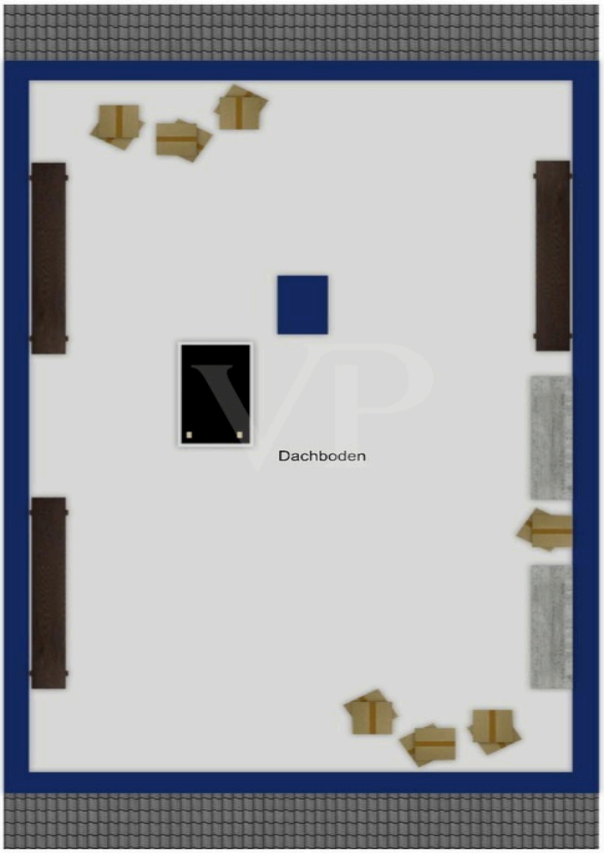
Objektnummer: 26369006 - 91459 Markt Erlbach

Grundrisse




Eingang
Flur
Küche
Flur
Esszimmer
Terrasse


Badezimmer
Flur
Kinderzimmer
Schlafzimmer
Arbeitszimmer
Balkon



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26369006 - 91459 Markt Erlbach

Ein erster Eindruck

Hier geht es zur 360° Tour: https://von-poll.com/tour/fuerth/86wU

Dieses Reihenmittelhaus in ruhiger und familienfreundlicher Lage von Markt Erlbach ist weit mehr als ein klassisches Renovierungsobjekt. Es bietet die Chance, ein Zuhause von Grund auf nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten, modern, energieeffizient und genau passend zum Leben Ihrer Familie.

Auf ca. 98 m² Wohnfläche erwartet Sie eine praktische Raumaufteilung mit viel Gestaltungsspielraum. Der Vollkeller schafft zusätzlichen Stauraum, während das Dachgeschoss weiteres Ausbaupotenzial eröffnet. Das pflegeleichte Grundstück bietet Platz zum Spielen, Entspannen und gemeinsamen Genießen, ohne im Alltag zu viel Arbeit zu verursachen.

Das Haus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Insbesondere die Bäder und die Elektrik entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard. Doch gerade darin liegt die große Stärke dieser Immobilie. Sie investieren nicht in Ausstattungsdetails, die später wieder verändert werden müssen, sondern schaffen von Anfang an Ihr ganz persönliches Zuhause.

Für eine umfassende Modernisierung einschließlich Photovoltaikanlage und moderner Luft-Wasser-Wärmepumpe ist nach einer ersten unverbindlichen Kalkulation unter Berücksichtigung möglicher Fördermittel mit Gesamtkosten von ca. 200.000 € zu rechnen. Der tatsächliche Aufwand richtet sich nach dem gewünschten Ausstattungsstandard, dem konkreten Sanierungsumfang und den jeweils verfügbaren Förderprogrammen.

Auch bei der Umsetzung lassen wir Sie nicht allein. Gerne unterstützen wir Sie bei der Vermittlung zuverlässiger Handwerksbetriebe und geeigneter Ansprechpartner. So kann aus dem bestehenden Haus Schritt für Schritt ein modernes, energieeffizientes und langfristig wertbeständiges Familienzuhause entstehen.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, in schöner Lage ein Haus nach Ihren eigenen Wünschen auszubauen und sich zu einem attraktiven Gesamtpreis den Traum vom Eigenheim zu erfüllen. Eine Chance für Familien, die nicht einfach irgendein Haus suchen, sondern ihr zukünftiges Zuhause selbst gestalten möchten.

Objektnummer: 26369006 - 91459 Markt Erlbach

Ausstattung und Details

- Heizung 2003 erneut
- Fenster und Hauseingangstüre 2005 erneuert
- Parkettboden im Wohn- und Esszimmer
- ca. 98 m² Wohnfläche
- Grundstück ca. 130 m²
- Voll unterkellert
- Dachgeschoss mit Ausbaupotenzial
- Ruhige Wohnlage
- Ölheizung (Baujahr 1979)

Objektnummer: 26369006 - 91459 Markt Erlbach

Alles zum Standort

Markt Erlbach liegt im Landkreis Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim in der Metropolregion Nürnberg und verbindet ländliche Ruhe mit einer guten Anbindung an die umliegenden Städte. Der Markt gilt als lebenswerter Wohnort für alle, die naturnahes Wohnen schätzen und dennoch eine gute Infrastruktur nutzen möchten.

Vor Ort finden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte verschiedener Fachrichtungen. Auch Kindergärten, eine Grund- und Mittelschule sowie verschiedene Freizeit- und Sportangebote sind im Ort vorhanden und machen Markt Erlbach besonders für Familien attraktiv.

Die Umgebung ist geprägt von einer idyllischen Landschaft mit Feldern, Wiesen und Wäldern. Zahlreiche Rad- und Spazierwege sowie Naherholungsmöglichkeiten laden zu Aktivitäten im Freien ein und bieten einen hohen Freizeitwert.

Verkehrstechnisch ist Markt Erlbach gut angebunden. Über regionale Straßenverbindungen sind größere Städte wie Neustadt an der Aisch, Fürth und Nürnberg gut erreichbar. Zudem verfügt der Ort über eine Bahnverbindung in Richtung Fürth und Nürnberg, wodurch auch Pendler von einer guten Erreichbarkeit der Metropolregion profitieren.

Insgesamt bietet Markt Erlbach eine attraktive Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen, einer gewachsenen Ortsstruktur und einer guten Anbindung an die wirtschaftsstarke Region Nürnberg.

Objektnummer: 26369006 - 91459 Markt Erlbach

Sonstige Angaben

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: 26369006 - 91459 Markt Erlbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sandra Maringer & 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