

Oberasbach – Unterasbach bei Nürnberg

VON POLL | 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Wintergarten und Südwest-Garten

Objektnummer: 23369063

360°-Rundgang



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 370.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 23369063 - 90522 Oberasbach – Unterasbach bei Nürnberg

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

Objektnummer: 23369063 - 90522 Oberasbach – Unterasbach bei Nürnberg

Auf einen Blick

Objektnummer	23369063
Wohnfläche	ca. 100 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2006
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	370.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 23369063 - 90522 Oberasbach – Unterasbach bei Nürnberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	85.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	21.07.2026	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23369063 - 90522 Oberasbach – Unterasbach bei Nürnberg

Die Immobilie



Objektnummer: 23369063 - 90522 Oberasbach – Unterasbach bei Nürnberg

Die Immobilie



Objektnummer: 23369063 - 90522 Oberasbach – Unterasbach bei Nürnberg

Die Immobilie



Objektnummer: 23369063 - 90522 Oberasbach – Unterasbach bei Nürnberg

Die Immobilie



Objektnummer: 23369063 - 90522 Oberasbach – Unterasbach bei Nürnberg

Die Immobilie



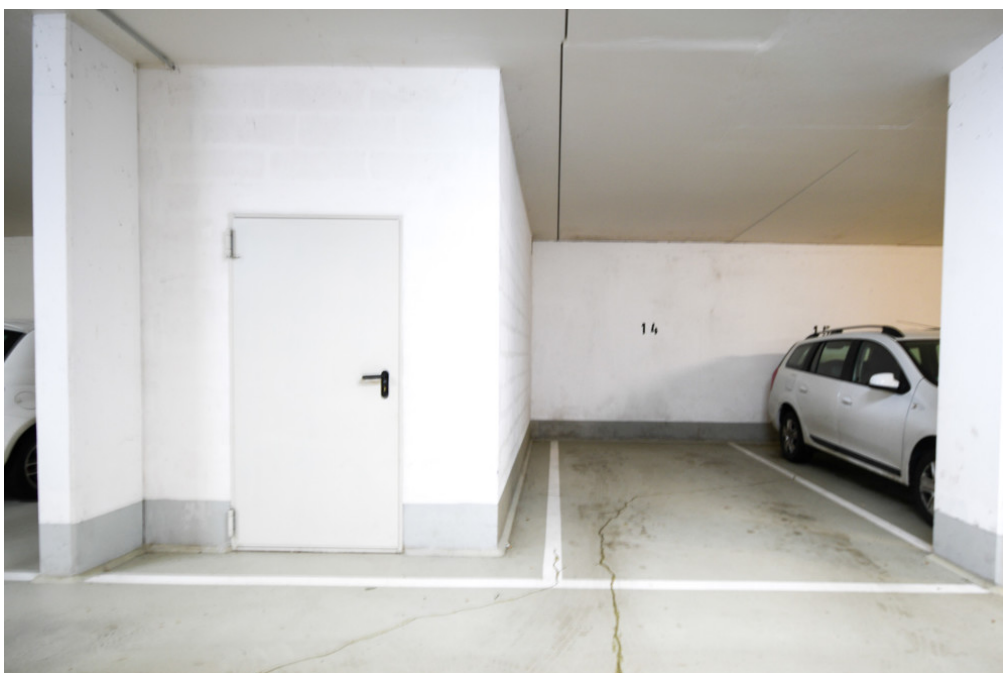
Objektnummer: 23369063 - 90522 Oberasbach – Unterasbach bei Nürnberg

Die Immobilie



Objektnummer: 23369063 - 90522 Oberasbach – Unterasbach bei Nürnberg

Die Immobilie



Objektnummer: 23369063 - 90522 Oberasbach – Unterasbach bei Nürnberg

Die Immobilie

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

VON POLL IMMOBILIEN

Finden Sie Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 23369063 - 90522 Oberasbach – Unterasbach bei Nürnberg

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Jürgen Maringer - Geschäftsstelleninhaber
Sarah Eckert - Immobilienberaterin

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0911 - 97 90 188 0
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/fuerth

Objektnummer: 23369063 - 90522 Oberasbach – Unterasbach bei Nürnberg

Grundrisse





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: 23369063 - 90522 Oberasbach – Unterasbach bei Nürnberg

Ein erster Eindruck

Mit einem charmanten Wintergarten und einer sonnigen Terrasse im gemütlichen Südwestgarten bietet Ihnen diese 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss einige Highlights. Die Wohnung verfügt über einen Wohnbereich, eine Küche mit Einbauküche, ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer und einen praktischen Abstellraum. Das Herzstück der Wohnung ist das lichtdurchflutete Wohn-/Esszimmer mit großzügigen Fensterfronten und Zugängen zum beheizten Wintergarten, zur Terrasse und in den Garten. Das Bad verfügt über ein Fenster und eine bodengleiche Dusche sowie eine Badewanne. Im Abstellraum befindet sich der Waschmaschinenanschluss. Aufgrund der bereits vorhandenen Zu- und Abwasserleitungen kann hier ein zusätzliches WC eingebaut werden. Besonders hervorzuheben ist der außergewöhnliche Außenbereich der Wohnung – ein wahres Gartenparadies mit einer Terrasse, Beeten und einem höher gelegenen (Nutz-)Garten. Der Garten erstreckt sich in L-Form um die Wohnung und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten, die diese Wohnung zu etwas Besonderem machen. Ein Tiefgaragenplatz sowie ein Kellerabteil runden das Angebot ab. Weitere Informationen: - aktuelles Hausgeld inkl. Rücklagen: 365,- €/Monat - Rücklagen Stand zum 30.09.2022: ca. 85.880,- € - beschlossene Sonderumlage(n): keine - Größe der WEG: 22 Hier gelangen Sie zur 360°-Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/LMCp>

Objektnummer: 23369063 - 90522 Oberasbach – Unterasbach bei Nürnberg

Ausstattung und Details

- Wintergarten (beheizt)
- Terrasse
- teilw. Fußbodenheizung (Wohn-/Esszimmer, Küche, Bad)
- Echtholzparkett in den Schlafzimmern
- Rollos (teilw. elektrisch)
- Waschmaschinenanschluss im Abstellraum (WC- und Waschbeckenanschluss vorhanden)
- ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein überbauter Platz als weiterer Stauraum (siehe Foto)
- Kellerabteil
- Aufzug
- barrierearmes Wohnen (ebenso beim Hauszugang)

Objektnummer: 23369063 - 90522 Oberasbach – Unterasbach bei Nürnberg

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich im gefragten Ortsteil Unterasbach und zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur aus. Kindergärten und Schulen sind in ca. 15 Gehminuten erreichbar, Einkaufsmöglichkeiten in ca. 5 Fahrminuten. Auch eine vielfältige Auswahl an Restaurants und Cafés ist bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Ein weiteres Plus ist die gute Anbindung an den ÖPNV. Die nächste Bushaltestelle liegt nur ca. 150 Meter entfernt, den S-Bahnhof Unterasbach erreichen Sie nach knapp 800 Metern. Die vorbeilaufende Straße ist vor allem zu den Stoßzeiten gut befahren. Innerhalb der Wohnung wird diese so gut wie gar nicht wahrgenommen.

Objektnummer: 23369063 - 90522 Oberasbach – Unterasbach bei Nürnberg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.7.2026. Endenergiebedarf beträgt 85.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. Die Energieeffizienzklasse ist C.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 23369063 - 90522 Oberasbach – Unterasbach bei Nürnberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jürgen Maringer

Gustavstraße 35 Fürth
E-Mail: fuerth@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com