Oberasbach

VON POLL | Gepflegte Erdgeschosswohnung - Komfortabel, hochwertig, einfach anders

Objektnummer: 25369022

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 109 m^2 • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25369022 - 90522 Oberasbach

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

Objektnummer: 25369022 - 90522 Oberasbach

Auf einen Blick

Objektnummer	25369022
Wohnfläche	ca. 109 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2004
Stellplatz	2 x Tiefgarage

Kaufpreis	450.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25369022 - 90522 Oberasbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	97.02 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	26.09.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2004

Objektnummer: 25369022 - 90522 Oberasbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25369022 - 90522 Oberasbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25369022 - 90522 Oberasbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25369022 - 90522 Oberasbach

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: 25369022 - 90522 Oberasbach

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung aus dem Baujahr 2004 überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von rund 109 m² und einer durchdachten, funktionalen Raumaufteilung. Sie eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien, die komfortables Wohnen auf einer Ebene schätzen, und bietet gleichzeitig Kapitalanlegern eine Investitionsmöglichkeit mit solider Perspektive.

Der einladende Flur erschließt alle Räume sternförmig und vermittelt schon beim Betreten ein angenehmes Raumgefühl. Mittelpunkt der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse und dem angrenzenden Wintergarten. Dieser Bereich schafft einen harmonischen Übergang zwischen Innen und Außen und bietet zu jeder Jahreszeit einen besonderen Rückzugsort. Der Gartenbereich ist gemeinschaftlich nutzbar, ein eigener Gartenanteil ist nicht vorhanden.

Die Küche ist separat gehalten und klar vom Wohnbereich abgegrenzt. Zwei weitere Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne sowie einem charakteristischen Rundfenster ausgestattet, das für angenehmes Tageslicht sorgt. Ein separates Gäste-WC mit Dusche ergänzt den durchdachten Grundriss.

Praktische Details wie ein eigenes Kellerabteil, ein Aufzug im Haus und zwei Tiefgaragenstellplätze.

Die Wohnung ist aktuell an eine zuverlässige Mieterin vermietet, die ihr Mietverhältnis gerne fortführen möchte. Aus Rücksicht auf deren Privatsphäre wurden keine Innenaufnahmen veröffentlicht.

Die Wohnungseigentümergemeinschaft besteht derzeit aus zwei Eigentümern und wurde bislang eigenverwaltet. Ein externer Verwalter wird aktuell gesucht. Rücklagen wurden bisher nicht gebildet, da die laufenden Kosten direkt zwischen den Eigentümern aufgeteilt wurden.

Objektnummer: 25369022 - 90522 Oberasbach

Ausstattung und Details

- Diele / Garderobe
- Abstellraum
- Dusche/Wc
- Wohn- / Esszimmer
- Terrasse
- Wintergarten
- Küche
- Badezimmer
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Zimmer 3

Objektnummer: 25369022 - 90522 Oberasbach

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im Oberasbacher Ortsteil Altenberg, einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage am südwestlichen Stadtrand von Nürnberg. Altenberg ist geprägt von Einfamilienhäusern, kleineren Mehrfamilienhäusern und viel Grün, was ein angenehmes und familienfreundliches Wohnumfeld schafft. Durch die Nähe zum Naturschutzgebiet Hainberg bieten sich zahlreiche Möglichkeiten zur Naherholung, Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten in der Natur.

Dennoch ist die Anbindung hervorragend: Über die nahegelegene Rothenburger Straße sowie die Südwesttangente erreicht man schnell sowohl die Nürnberger Innenstadt als auch das überregionale Autobahnnetz. Zudem stehen in Oberasbach zwei S-Bahn-Stationen zur Verfügung, die eine schnelle Verbindung nach Nürnberg und Fürth gewährleisten. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen sowie medizinische Einrichtungen befinden sich in der direkten Umgebung und machen die Lage besonders attraktiv.

Objektnummer: 25369022 - 90522 Oberasbach

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.9.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 97.02 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 25369022 - 90522 Oberasbach

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