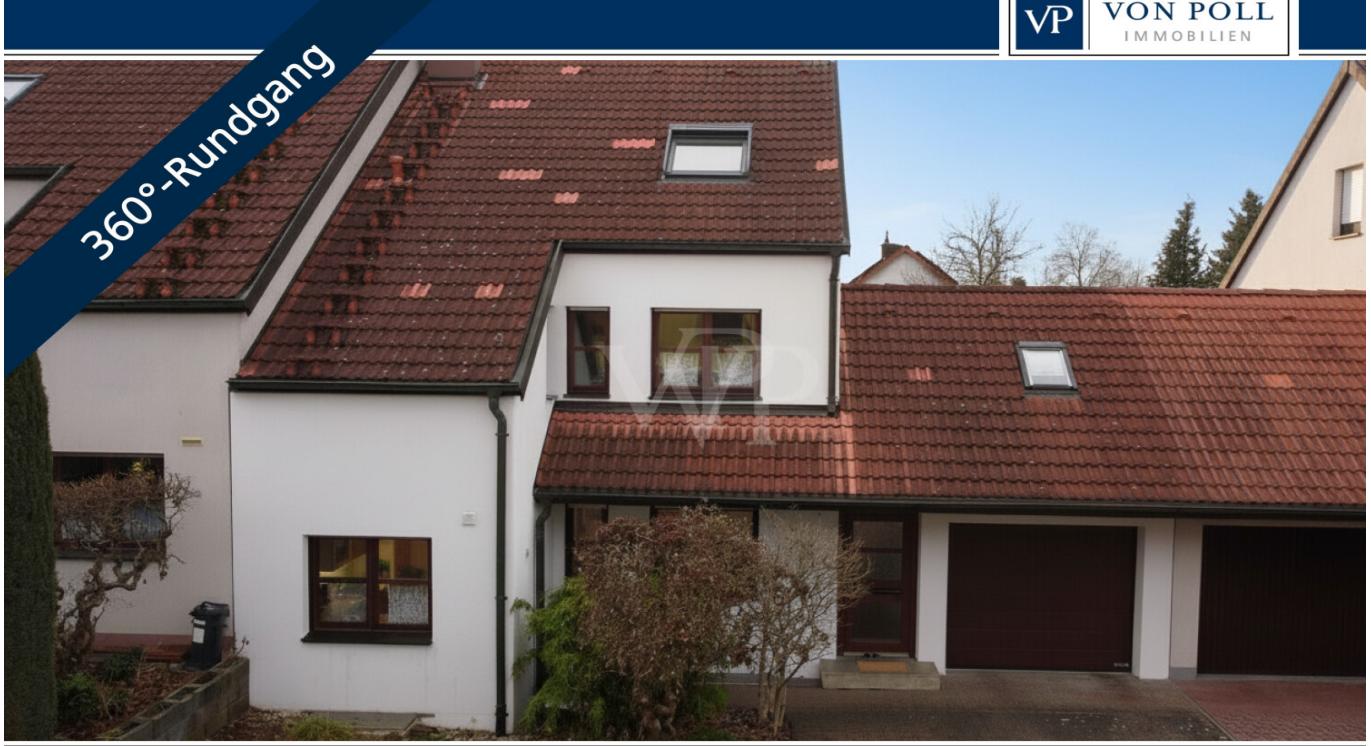


Oberasbach

VON POLL | Wohnkomfort, Licht und Lebensqualität - Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Objektnummer: 25369059

360°-Rundgang



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 598.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 154,63 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 278 m²

Objektnummer: 25369059 - 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: 25369059 - 90522 Oberasbach

Auf einen Blick

Objektnummer	25369059
Wohnfläche	ca. 154,63 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1994
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	598.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 25369059 - 90522 Oberasbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	110.90 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	02.10.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2019

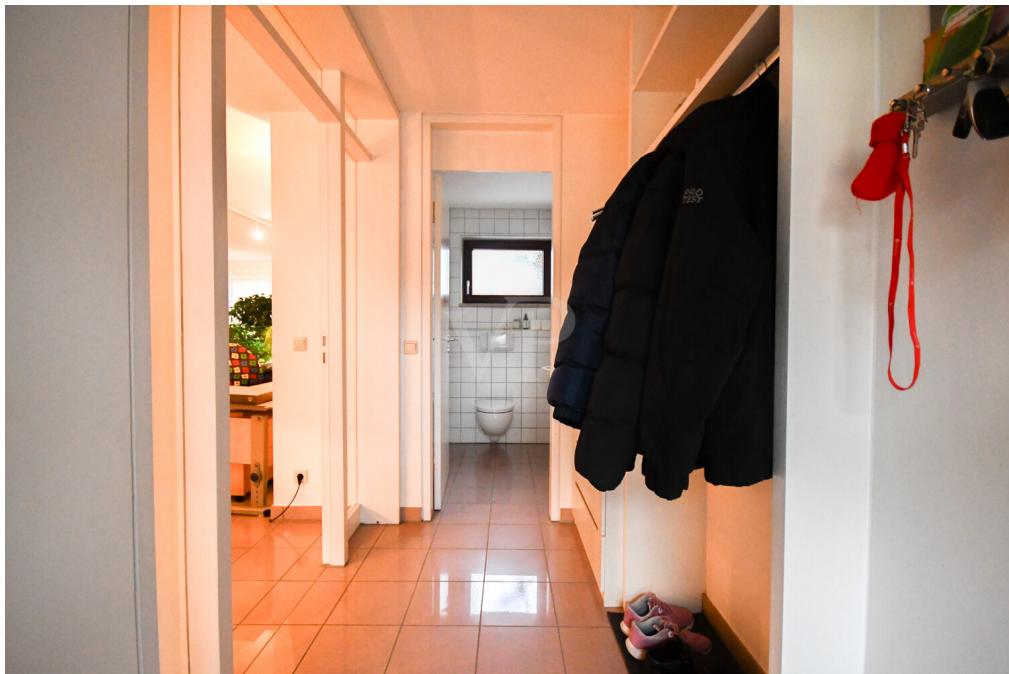
Objektnummer: 25369059 - 90522 Oberasbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25369059 - 90522 Oberasbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25369059 - 90522 Oberasbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25369059 - 90522 Oberasbach

Die Immobilie



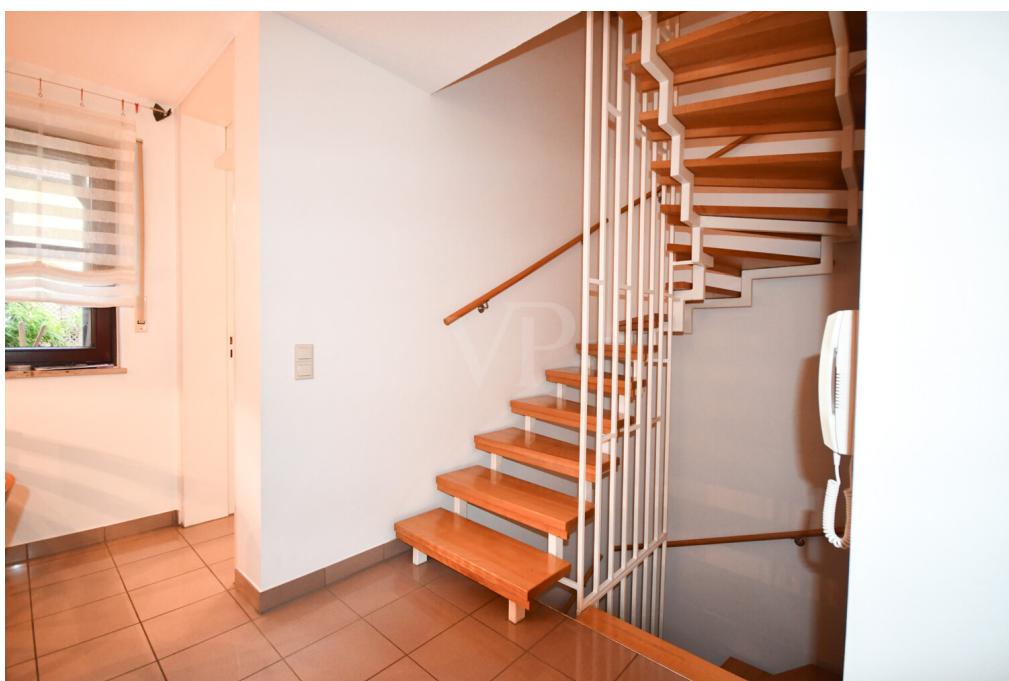
Objektnummer: 25369059 - 90522 Oberasbach

Die Immobilie



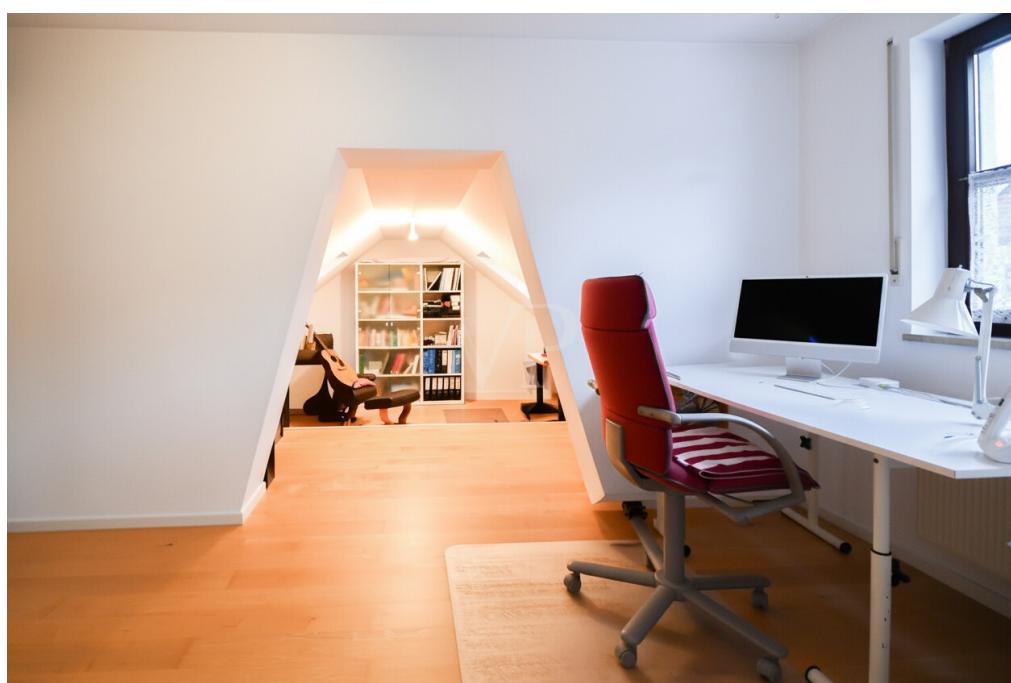
Objektnummer: 25369059 - 90522 Oberasbach

Die Immobilie



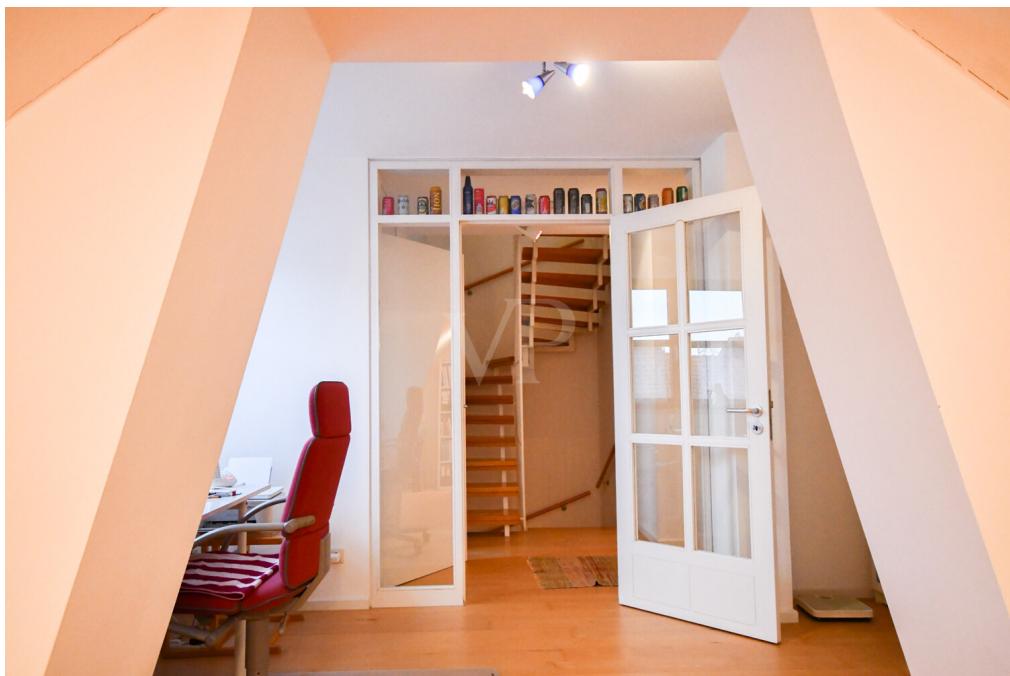
Objektnummer: 25369059 - 90522 Oberasbach

Die Immobilie



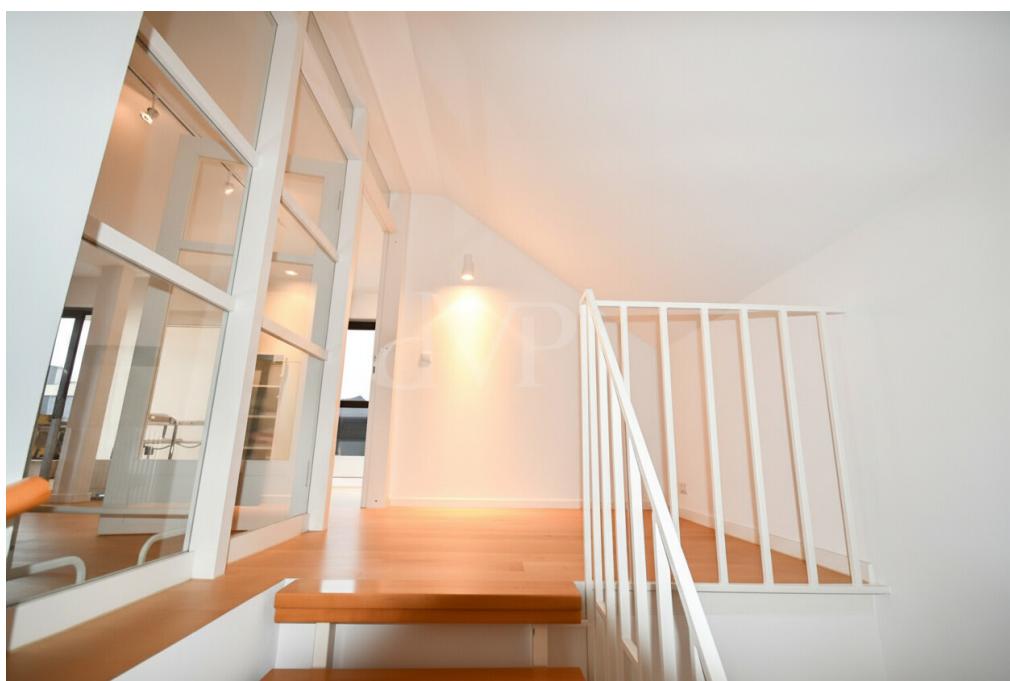
Objektnummer: 25369059 - 90522 Oberasbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25369059 - 90522 Oberasbach

Die Immobilie



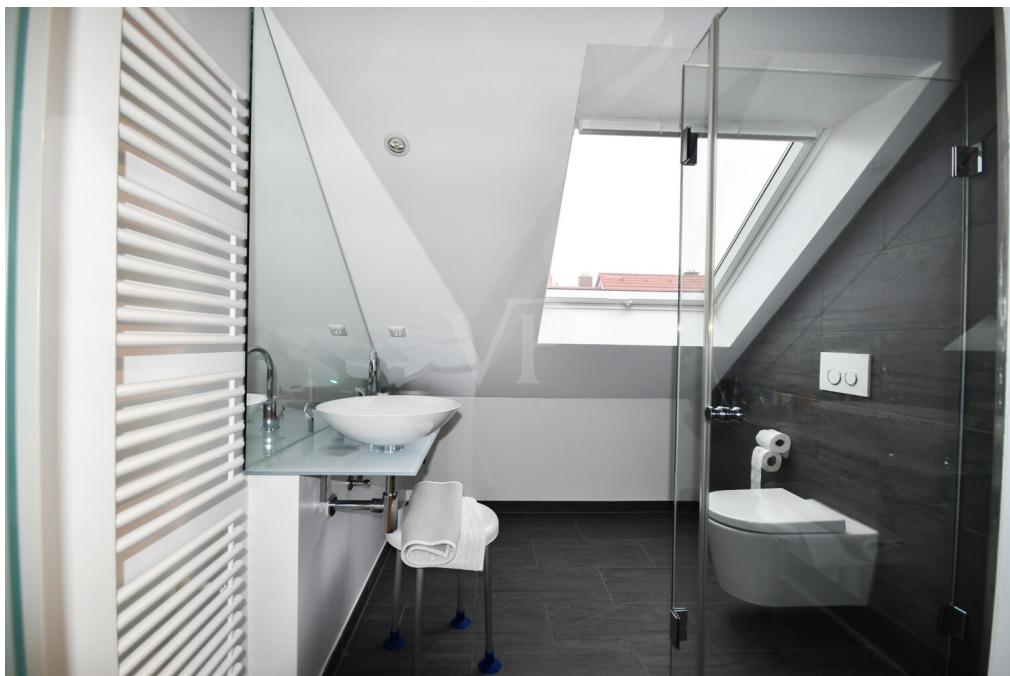
Objektnummer: 25369059 - 90522 Oberasbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25369059 - 90522 Oberasbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25369059 - 90522 Oberasbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25369059 - 90522 Oberasbach

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Jürgen Maringer
Geschäftstelleninhaber

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

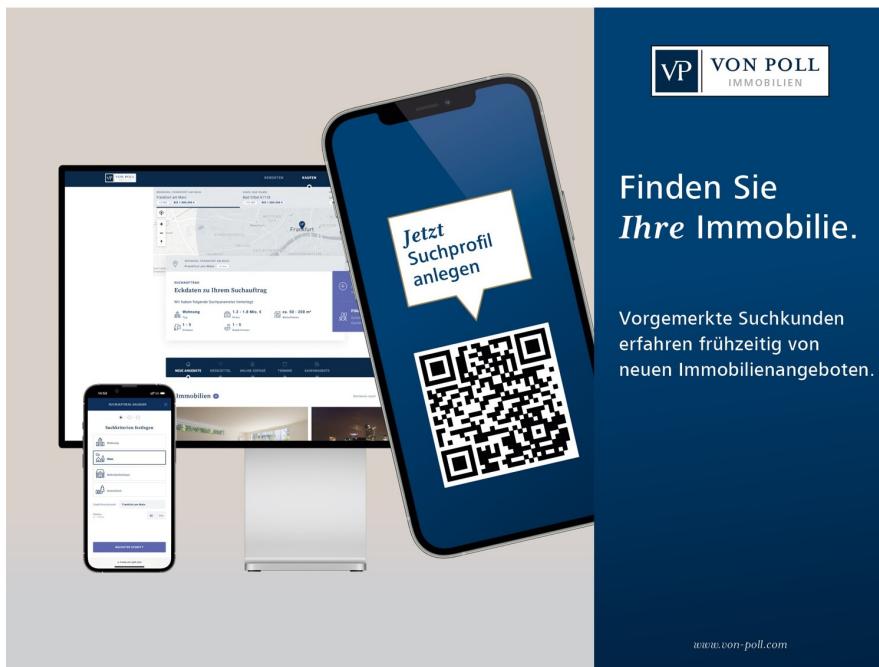
0911 - 97 90 188 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/fuerth

Objektnummer: 25369059 - 90522 Oberasbach

Die Immobilie

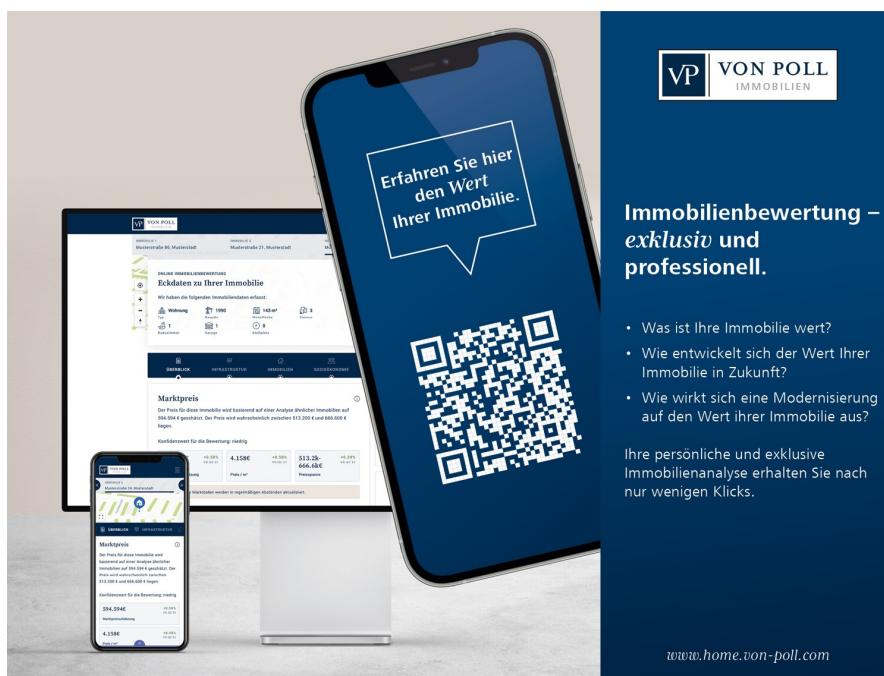


VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



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

Objektnummer: 25369059 - 90522 Oberasbach

Grundrisse

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



VP VON POLL
IMMOBILIEN®





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: 25369059 - 90522 Oberasbach

Ein erster Eindruck

Hier geht es zur 360 ° Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/jC2Q>

In einer ruhigen Einliegerstraße von Oberasbach-Petershöhe erwartet Sie diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1994. Auf ca. 153 m² Wohnfläche und einem optimal geschnittenen Grundstück von rund 278 m² erleben Sie ein Zuhause, das sofort ein angenehmes Gefühl von Ankommen und Wohlbefinden vermittelt.

Ein einladender Eingangsbereich führt in den Wohn- und Essbereich, der durch große Fensterflächen, weiß lackierte Türen mit Glaselementen und viel Tageslicht eine freundliche Atmosphäre schafft. Im Flur befindet sich zudem eine maßgefertigte Garderobe, die harmonisch in den Raum integriert ist. Die separate Küche schließt direkt an und ermöglicht kurze Wege im Alltag. Hier gehört auch eine gepflegte Einbauküche zur Ausstattung, die im Haus verbleibt. Die Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss sorgt jederzeit für behagliche Wärme. Von hier gelangen Sie auf die sonnige Süd-West-Terrasse.

Im Obergeschoss erwarten Sie ein gemütliches Schlafzimmer, ein großzügiges Kinderzimmer mit praktischem Anbau über der Garage sowie ein helles Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Die hochwertigen Einbauschränke im Schlafzimmer und Kinderzimmer bleiben im Haus und bieten direkt nutzbaren Stauraum. Das ausgebaute Dachgeschoss begeistert mit einem luftigen Raumgefühl, großen Dachflächenfenstern und einem modernen Duschbad aus 2011. Auch hier steht ein passgenauer Einbauschrank bereit. Elektrische Außenrolllos aus 2024 sorgen für zusätzlichen Komfort.

Der Keller ist funktional gestaltet und vielseitig nutzbar. Er bietet einen klassischen Kellerraum, einen Vorratsraum, den Heizungsraum sowie einen Hauswirtschaftsraum. Vor einigen Jahren kam es zu einem Wasserschaden, dessen Ursache nicht am Gebäude lag. Die entsprechenden Unterlagen können auf Wunsch gerne eingesehen werden.

Die Immobilie wurde durch regelmäßige Pflege und Modernisierungen in einem sehr guten Zustand gehalten. Hochwertige Parkettböden in den oberen Etagen, eine energieeffiziente Viessmann-Brennwertheizung aus 2019, spülrandlose WCs aus 2022, eine erneuerte Heizungssteuerung aus 2024, elektronische Rollläden im Wohnzimmer sowie ein neues Garagen-Sektionaltor mit Fernbedienung aus 2024 bieten einen zeitgemäßen Wohnkomfort.

Dieses Haus eignet sich ideal für Paare, Familien oder alle, die Wert auf ein helles, modernes Zuhause in angenehmer Lage legen. Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den vielen Vorteilen dieser Immobilie – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 25369059 - 90522 Oberasbach

Ausstattung und Details

- Einbauküche mit Abluft-Dunstabzug
- Süd-West Terrasse
- weiß lackierte Zimmertüren, teilweise mit Glaselementen
- maßgeschneiderte Garderobe im Flur
- Einbauschränke im Schlafzimmer, Kinderzimmer und Studio
- Keramikfliesen im KG und Steinzugfliesenboden im EG
- Parkettboden im OG und DG
- ausgebautes DG und Dachausbau über der Garage
- Viessmann Brennwert Gasheizung
- Fußbodenheizung im EG

Objektnummer: 25369059 - 90522 Oberasbach

Alles zum Standort

Die Petershöhe zählt zu den begehrtesten Wohnlagen in Oberasbach und überzeugt durch eine harmonische Kombination aus Ruhe, Natur und ausgezeichneter Infrastruktur. Der Ortsteil liegt erhöht und bietet dadurch eine angenehm offene, sonnige Wohnatmosphäre sowie stellenweise einen weiten Blick über das Stadtgebiet.

Oberasbach selbst ist eine familienfreundliche Stadt im direkten südwestlichen Einzugsbereich von Nürnberg und Fürth. Die Petershöhe profitiert von kurzen Wegen in die umliegenden Metropolstädte und liegt dennoch eingebettet in ein gepflegtes, grünes Wohnumfeld.

Der Alltag lässt sich hier komfortabel gestalten: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend – Bushaltestellen sind schnell erreichbar, die S-Bahn-Stationen Oberasbach und Unterasbach bieten eine direkte Verbindung nach Nürnberg. Auch die Autobahnen A73 und A6 sind in wenigen Minuten erreichbar und sorgen für optimale Mobilität in alle Richtungen.

Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind reichlich vorhanden. Die weitläufigen Naherholungsflächen rund um den Hainberg, idyllische Spazier- und Radwege sowie verschiedene Sport- und Vereinsangebote machen die Petershöhe besonders attraktiv für naturverbundene Menschen und Familien. Gleichzeitig sorgen nahegelegene Spielplätze, Cafés und Restaurants für ein lebendiges und angenehmes Umfeld.

Die Petershöhe in Oberasbach vereint ruhiges Wohnen in gewachsener, gepflegter Nachbarschaft mit einer hervorragenden Lage innerhalb der Metropolregion Nürnberg – ideal für alle, die Wert auf Lebensqualität, Komfort und eine naturnahe Umgebung legen.

Objektnummer: 25369059 - 90522 Oberasbach

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 110.90 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Objektnummer: 25369059 - 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