

Oberasbach

# VON POLL | Familienfreundliches Einfamilienhaus zur Miete

Objektnummer: 26369040

360°-Rundgang



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

MIETPREIS: 1.200 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 750 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26369040 - 90522 Oberasbach**

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

Objektnummer: 26369040 - 90522 Oberasbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	26369040	Mietpreis	1.200 EUR
Wohnfläche	ca. 130 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	150 EUR
Dachform	Satteldach	Haus	Einfamilienhaus
Zimmer	5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche
Badezimmer	2		
Baujahr	1937		
Stellplatz	1 x Garage, 50 EUR (Miete)		

Objektnummer: 26369040 - 90522 Oberasbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	01.07.2036
Befuerung	Öl

Energieinformationen	<b>BEDARF</b>
Endenergiebedarf	296.67 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 26369040 - 90522 Oberasbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369040 - 90522 Oberasbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369040 - 90522 Oberasbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369040 - 90522 Oberasbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369040 - 90522 Oberasbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369040 - 90522 Oberasbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369040 - 90522 Oberasbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369040 - 90522 Oberasbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369040 - 90522 Oberasbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369040 - 90522 Oberasbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369040 - 90522 Oberasbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369040 - 90522 Oberasbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369040 - 90522 Oberasbach

## Die Immobilie



**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](http://www.home.von-poll.com)

Objektnummer: 26369040 - 90522 Oberasbach

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Sandra Maringer &  
Jürgen Maringer  
Geschäftsstellenleiter

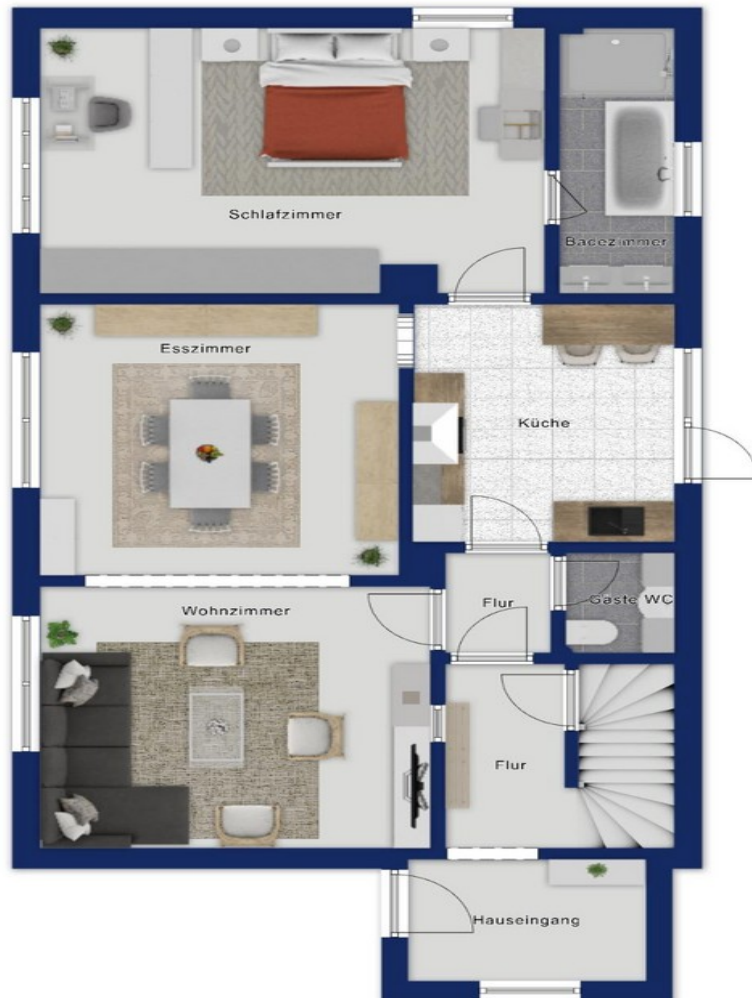
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0911 - 97 90 188 0**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com/fuerth](http://www.von-poll.com/fuerth)

Objektnummer: 26369040 - 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: 26369040 - 90522 Oberasbach**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1937 verbindet den Charme eines gewachsenen Zuhauses mit einem großzügigen Raumangebot und einer funktionalen Aufteilung. Auf rund 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf fünf Zimmer und zwei Wohnebenen, bietet die Immobilie vielfältige Möglichkeiten für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Das ca. 750 m<sup>2</sup> große Grundstück mit weitläufigem Garten, Terrasse und teilweise überdachter Terrasse schafft einen angenehmen Rahmen für entspannte Stunden im Freien.

Die beiden Wohnebenen überzeugen mit einer praktischen Aufteilung. Sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss stehen jeweils eine Küche, ein Badezimmer sowie ein separates WC zur Verfügung. Die vorhandenen Einbauküchen verbleiben im Haus und sind gegen Ablöse zu übernehmen. Diese beträgt 1.800,00 € für die Küche im Erdgeschoss sowie 900,00 € für die Küche im Obergeschoss.

Die hellen Wohnräume bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Insgesamt drei Schlafzimmer lassen sich flexibel als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer gestalten. Teilweise bewahrt das Haus seinen ursprünglichen Charakter, insbesondere durch den vorhandenen Holzdielenboden, der den Räumen eine warme und besondere Atmosphäre verleiht.

Der geräumige Keller bietet zusätzlichen Stauraum. Ergänzt wird das Angebot durch eine Einzelgarage direkt auf dem Grundstück sowie einen weiteren Schuppen im hinteren Grundstücksbereich, ideal für Gartengeräte, Fahrräder oder saisonale Gegenstände.

Beheizt wird die Immobilie über eine Ölheizung. Der vorhandene Heizölbestand des derzeitigen Mieters ist vom neuen Mieter gegen eine Ablöse in Höhe von 1.500,00 € zu übernehmen. Die laufenden Heizölkosten trägt der Mieter selbst. Die Elektrik entspricht nicht dem heutigen technischen Standard, genießt jedoch im bestehenden Umfang Bestandsschutz.

Der Garten ist vom Mieter eigenständig zu pflegen. Ebenso obliegt dem Mieter der Winterdienst auf dem Gehweg vor dem Grundstück.

Ein Bezug ist ab dem 01.08. möglich. Die Kaution beträgt drei Monatskaltmieten. Vor einer Besichtigung bitten wir um Übersendung einer vollständig ausgefüllten Selbstauskunft.

**Objektnummer: 26369040 - 90522 Oberasbach**

## **Alles zum Standort**

Oberasbach zählt zu den gefragten Wohnstandorten im Großraum Fürth und Nürnberg und überzeugt mit einer gelungenen Verbindung aus naturnahem Wohnen und urbaner Nähe. Die Stadt bietet ein ruhiges, gepflegtes Wohnumfeld und spricht insbesondere Familien sowie alle an, die Wert auf eine hohe Lebensqualität in angenehmer Nachbarschaft legen. Dank der hervorragenden Anbindung an die Metropolregion profitieren Bewohner von kurzen Wegen in die Innenstädte sowie zu den bedeutenden Wirtschaftsstandorten der Region.

Das Wohnumfeld zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen, medizinische Versorgung sowie zahlreiche Dienstleistungsangebote sind bequem erreichbar und sorgen für einen komfortablen Alltag. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht eine unkomplizierte Mobilität und macht Oberasbach zu einem attraktiven Wohnort für Berufspendler und Familien gleichermaßen.

Darüber hinaus bietet die Umgebung vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Weitläufige Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie verschiedene Sport- und Freizeiteinrichtungen schaffen beste Voraussetzungen für Erholung und aktive Freizeit direkt vor der Haustür. Cafés, Restaurants und weitere Angebote des öffentlichen Lebens runden die hohe Wohn- und Lebensqualität ab.

Oberasbach vereint die Ruhe eines gewachsenen Wohnstandorts mit den Vorzügen einer hervorragend angebenen Lage. Wer ein langfristiges Zuhause in einem familienfreundlichen Umfeld mit hoher Lebensqualität sucht, findet hier ideale Voraussetzungen für entspanntes und komfortables Wohnen.

**Objektnummer: 26369040 - 90522 Oberasbach**

## **Weitere Informationen**

**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: 26369040 - 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](http://www.von-poll.com)**