

Oberasbach

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

Objektnummer: 25369022



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

**KAUFPREIS: 450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 109 m<sup>2</sup> • 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
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25369022 - 90522 Oberasbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	25369022	Kaufpreis	450.000 EUR
Wohnfläche	ca. 109 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	2004	Zustand der Immobilie	gepflegt
Stellplatz	2 x Tiefgarage	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25369022 - 90522 Oberasbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	97.02 kWh/m <sup>2</sup> a
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



**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: 25369022 - 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)

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 m<sup>2</sup> 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 Wohnungseigentümergeinschaft 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**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 97.02 kwh/(m<sup>2</sup>\*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](http://www.von-poll.com)