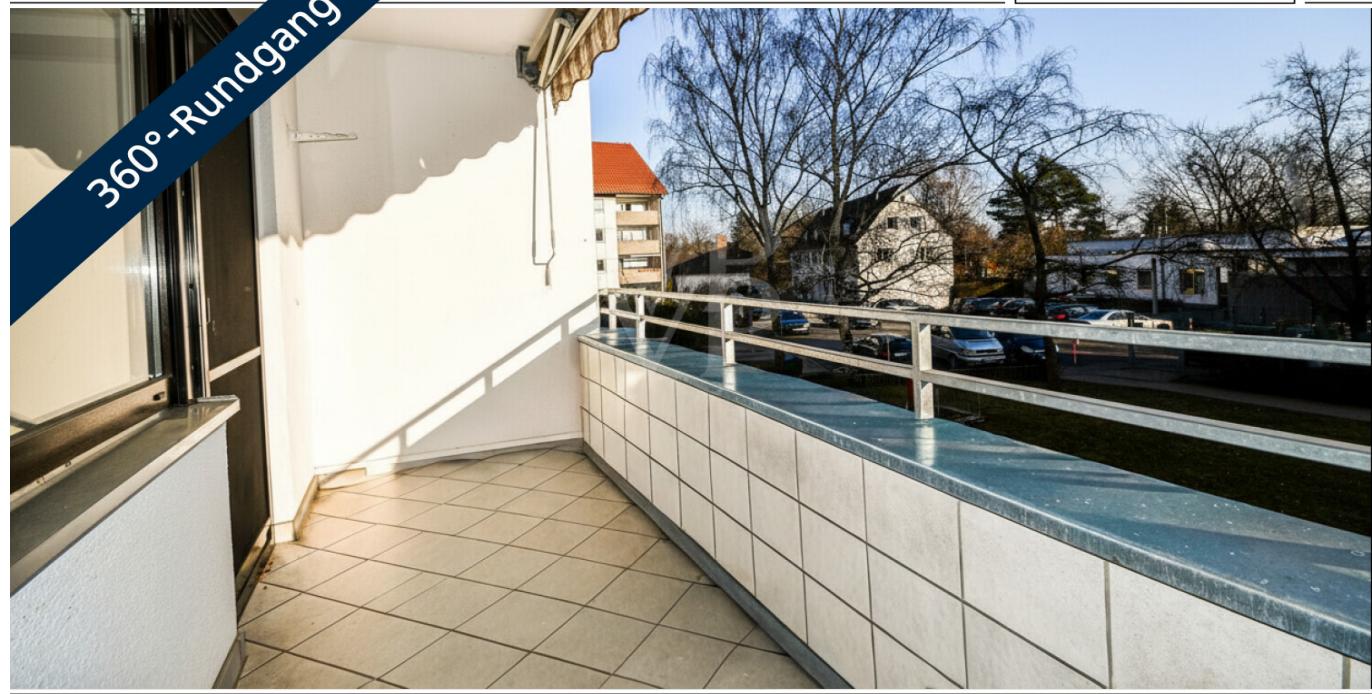


Oberasbach

# VON POLL | Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit Süd-West-Balkon und Potenzial

*Objektnummer: 26369002*

360°-Rundgang



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

**KAUFPREIS: 180.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 63,15 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

Objektnummer: 26369002 - 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: 26369002 - 90522 Oberasbach**

## Auf einen Blick

|              |                          |                          |   |
|--------------|--------------------------|--------------------------|---|
| Objektnummer | 26369002                 | Kaufpreis                | 180.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 63,15 m <sup>2</sup> | Wohnungstyp              | Etagenwohnung   |
| Etage        | 1                        | Provision                | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Zimmer       | 2                        | Zustand der<br>Immobilie | renovierungsbedürftig   |
| Schlafzimmer | 1                        | Bauweise                 | Massiv  |
| Badezimmer   | 1                        | Ausstattung              | Balkon  |
| Baujahr      | 1973                     |                          |   |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage           |                          |   |

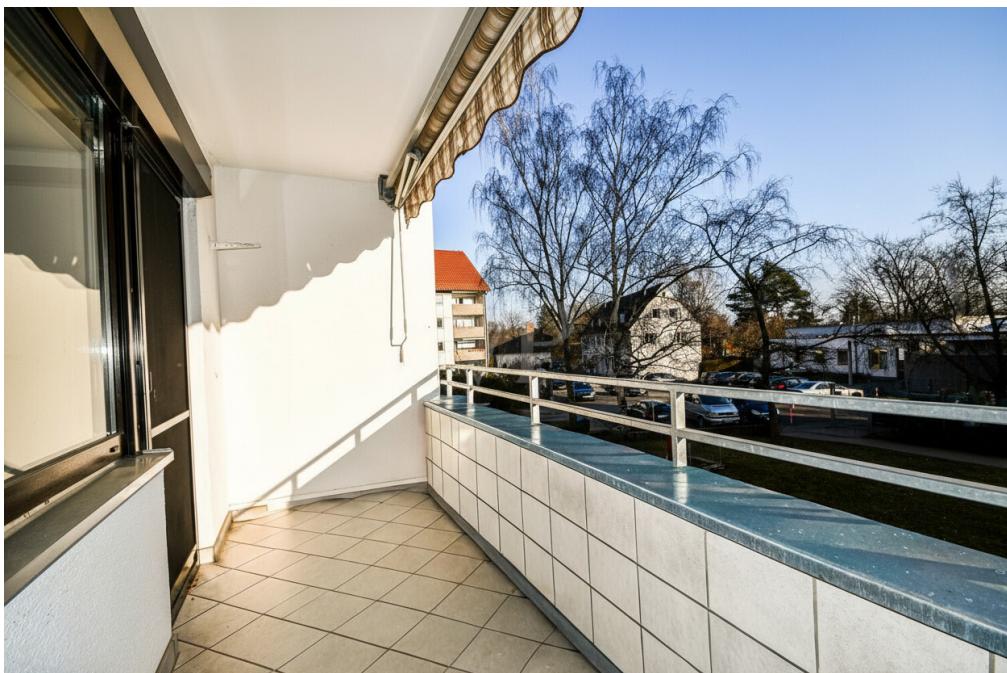
**Objektnummer: 26369002 - 90522 Oberasbach**

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis          |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergieverbrauch         | 94.10 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 03.01.2029     | Energie-Effizienzklasse     | C                          |
|                            |                | Baujahr laut Energieausweis | 1973                       |

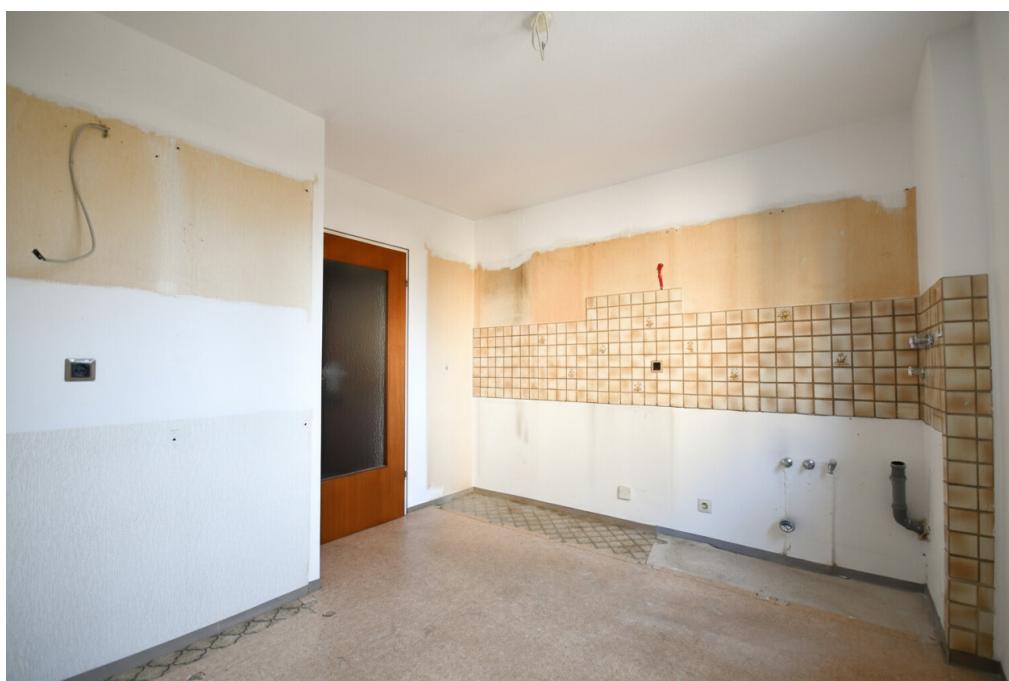
Objektnummer: 26369002 - 90522 Oberasbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369002 - 90522 Oberasbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369002 - 90522 Oberasbach

## Die Immobilie



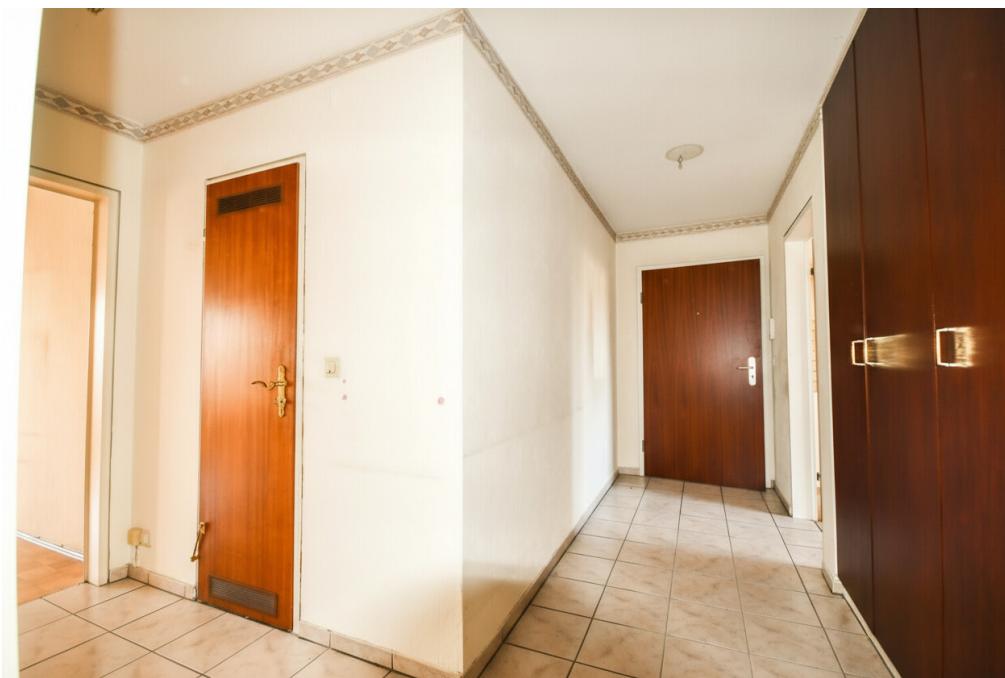
Objektnummer: 26369002 - 90522 Oberasbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369002 - 90522 Oberasbach

## Die Immobilie



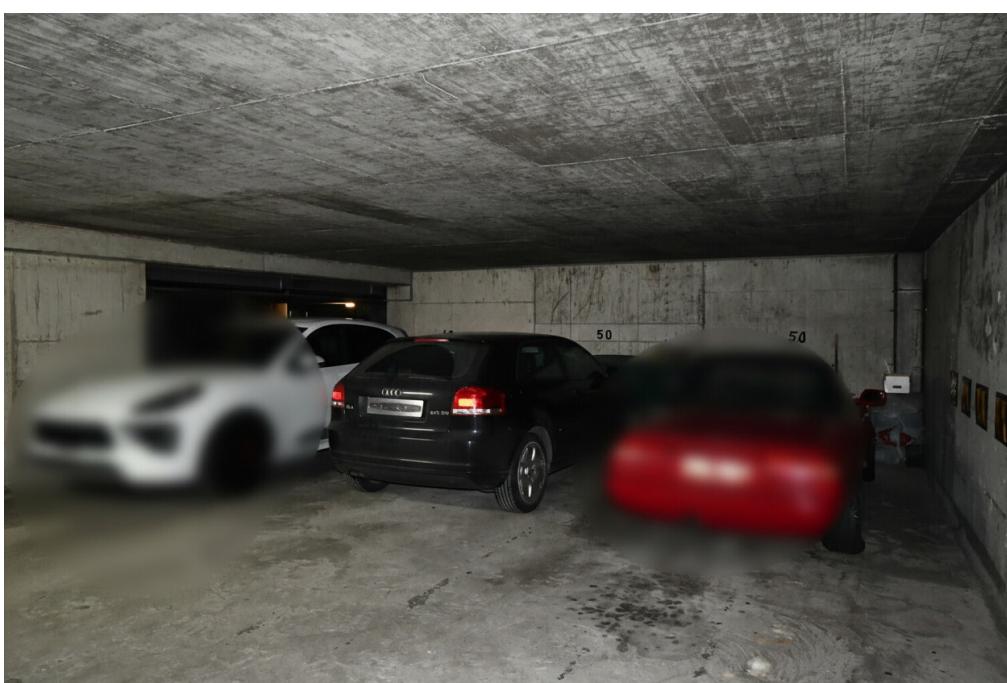
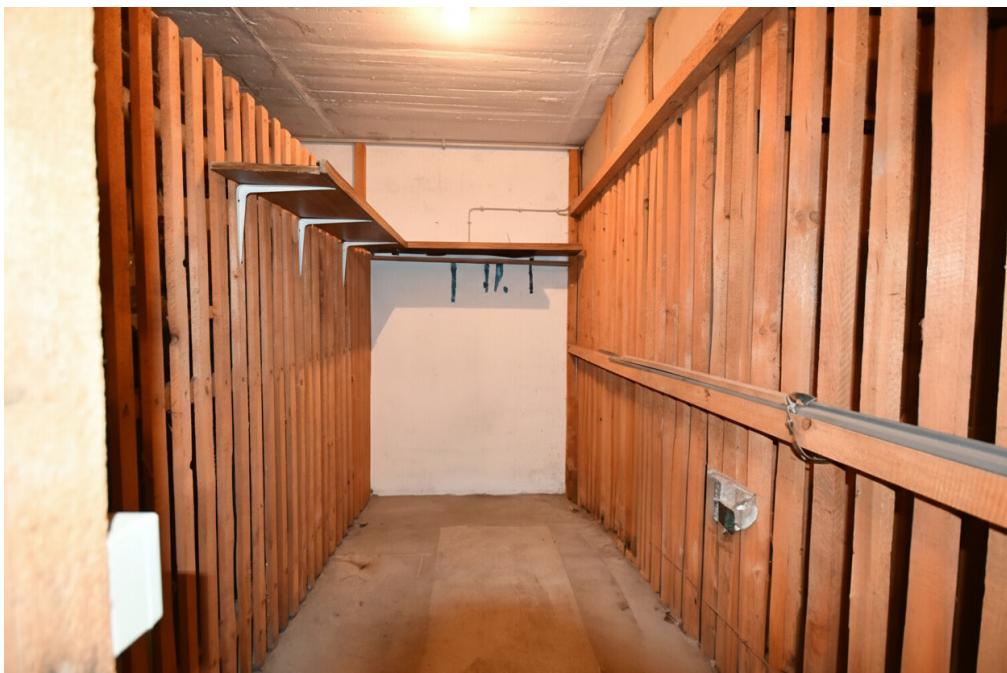
Objektnummer: 26369002 - 90522 Oberasbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369002 - 90522 Oberasbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369002 - 90522 Oberasbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369002 - 90522 Oberasbach

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Sandra Maringer  
Geschäftsstellenleiterin

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)

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



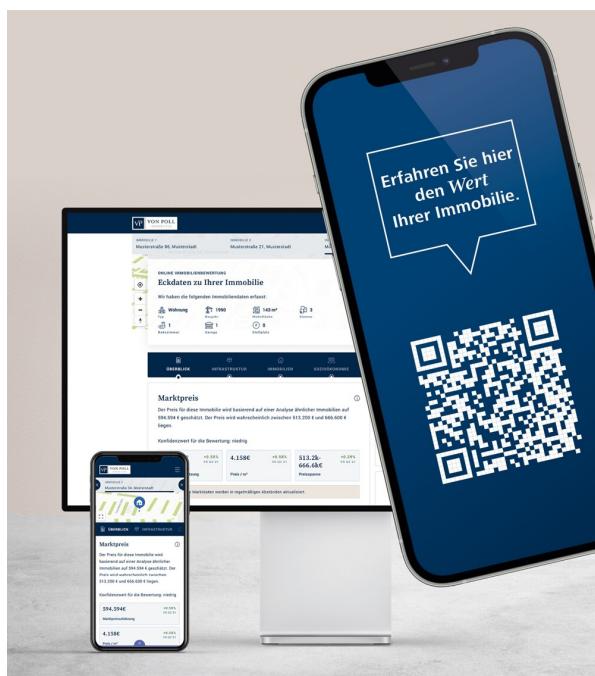
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 26369002 - 90522 Oberasbach

## Die Immobilie



**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?

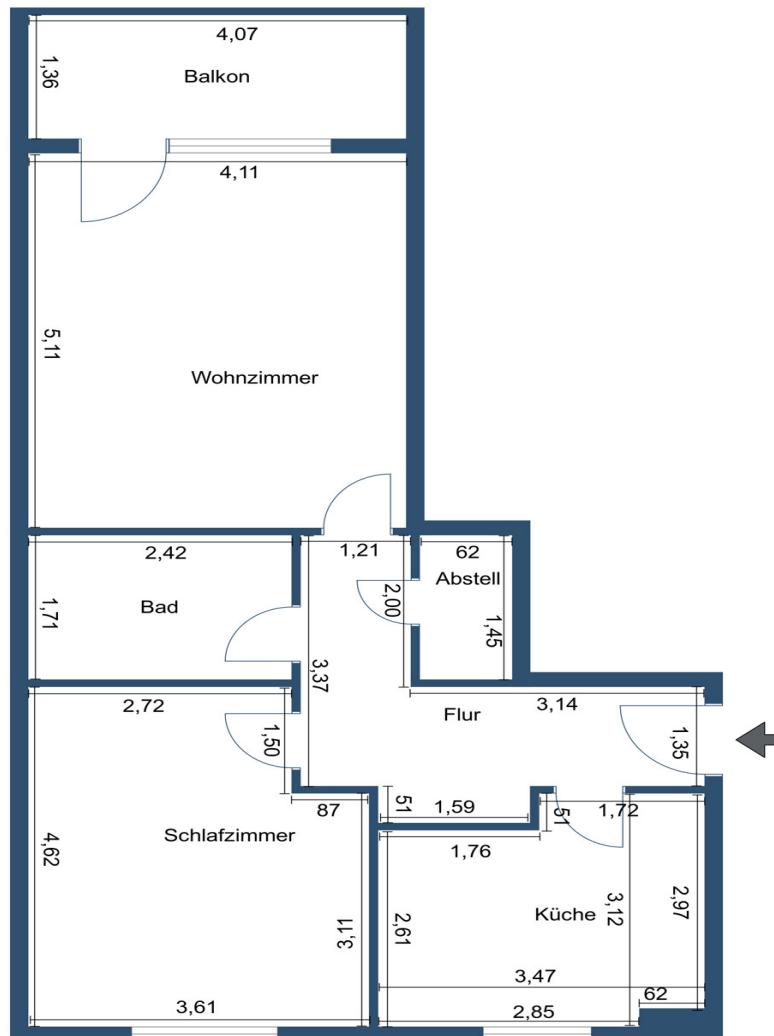
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Objektnummer: 26369002 - 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: 26369002 - 90522 Oberasbach**

## Ein erster Eindruck

Hier geht's zum 360°-Rundgang: <https://von-poll.com/tour/fuerth/JiN9>

Diese ca. 62 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses aus dem Baujahr 1973. Die überwiegend eigentümergeprägte Wohnanlage präsentiert sich in einem sehr ordentlichen Zustand.

Das Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet direkten Zugang zum Süd-West-Balkon. Durch die Ausrichtung profitieren Sie hier von angenehmen Sonnenstunden am Nachmittag und Abend, die den Raum hell und freundlich wirken lassen.

Die Küche befindet sich gleich im Eingangsbereich der Wohnung. Sie ist funktional geschnitten und bietet eine solide Grundlage für eine zeitgemäße Neugestaltung nach eigenen Vorstellungen.

Das Schlafzimmer ist gelegen und bietet ausreichend Platz für einen ruhigen Rückzugsort. Das innenliegende Badezimmer lässt sich im Rahmen einer Renovierung modern gestalten.

Der Flur verbindet alle Räume miteinander und bietet durch vorhandene Einbauschränke praktischen Stauraum. Ergänzt wird dieser durch einen kleinen Abstellraum.

Beheizt wird das Objekt über eine Zentralheizung. Ein Aufzug ermöglicht einen komfortablen Zugang zur Wohnung, ein Tiefgaragenstellplatz rundet das Angebot ab.

Die Instandhaltungsrücklage der WEG beträgt ca. 891.000 €, der anteilige Rücklagenstand dieser Wohnung liegt bei rund 5.800 €. Derzeit sind keine größeren Maßnahmen innerhalb der WEG geplant.

Diese Wohnung bietet eine hervorragende Basis, um eigene Wohnideen umzusetzen oder langfristig in eine solide Immobilie zu investieren. Das vorhandene Entwicklungspotenzial macht sie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger gleichermaßen interessant.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst vom Potenzial dieser Immobilie.

**Objektnummer: 26369002 - 90522 Oberasbach**

## Ausstattung und Details

- Aufzug
- Flur mit Einbauschränke
- Parkettboden im Wohnzimmer
- Kunststofffenster mit Rollläden
- Kellerabteil
- Waschraum
- Fahrradabstellraum
- Tiefgaragenstellplatz

**Objektnummer: 26369002 - 90522 Oberasbach**

## Alles zum Standort

Die Umgebung ist geprägt von einer ausgewogenen Mischung aus Wohnbebauung, gepflegten Grünflächen und einer sehr guten Infrastruktur.

Die Nähe zum Hainberg bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an das überregionale Straßennetz ist gut, sodass die umliegenden Städte und die Metropolregion Nürnberg–Fürth–Erlangen schnell erreichbar sind.

**Objektnummer: 26369002 - 90522 Oberasbach**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.1.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 94.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 26369002 - 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](mailto:fuerth@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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