

Oberasbach

# VON POLL | Kleine Wohnung, großes Potenzial – nahe dem Hainberg!

*Objektnummer: 26369001*

360°-Rundgang



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

**KAUFPREIS: 120.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 35,96 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1**

Objektnummer: 26369001 - 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: 26369001 - 90522 Oberasbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	26369001	Kaufpreis	120.000 EUR
Wohnfläche	ca. 35,96 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	1	Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Schlafzimmer	1	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Einbauküche, Balkon
Baujahr	1973		
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 26369001 - 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
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 26369001 - 90522 Oberasbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369001 - 90522 Oberasbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369001 - 90522 Oberasbach

## Die Immobilie



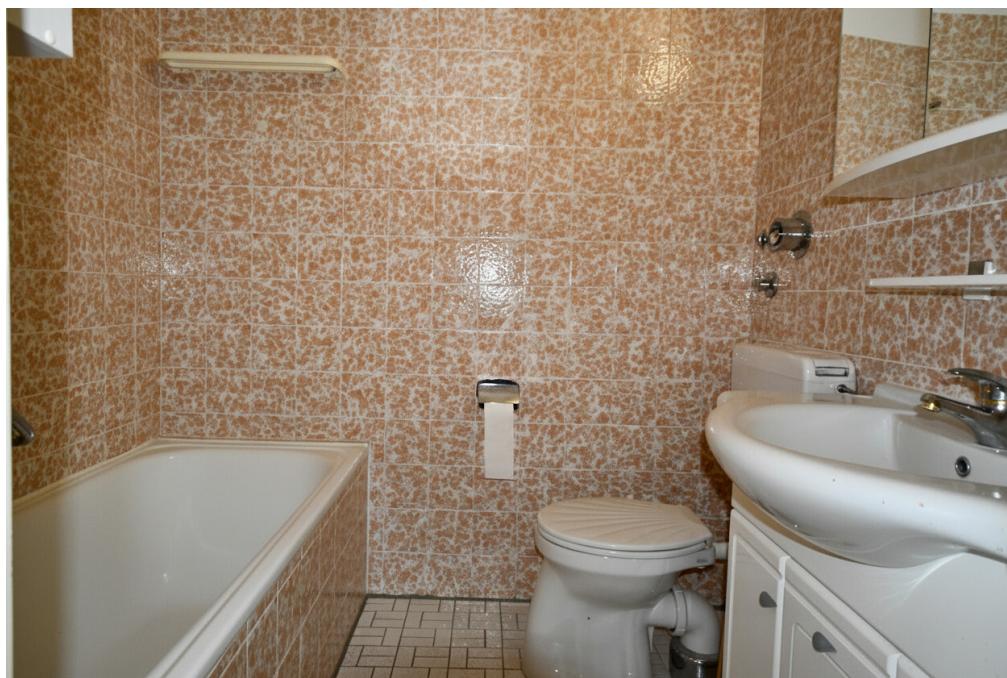
Objektnummer: 26369001 - 90522 Oberasbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369001 - 90522 Oberasbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369001 - 90522 Oberasbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369001 - 90522 Oberasbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369001 - 90522 Oberasbach

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN

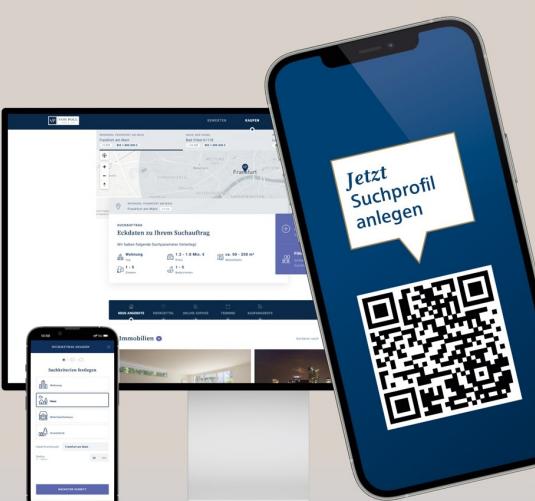


Sandra Maringer  
Geschäftsstellenleiterin

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: 26369001 - 90522 Oberasbach

## Die Immobilie

The image displays a promotional advertisement for Von Poll Immobilien. It features a large smartphone and a smaller tablet. The smartphone's screen is dominated by a blue overlay with white text that reads 'Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.' (Discover here the value of your property) and a large QR code. The tablet's screen shows a detailed property listing for an apartment in Oberasbach, including information like address, room count, and price. The Von Poll logo is visible in the top right corner of the smartphone's screen.

**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.

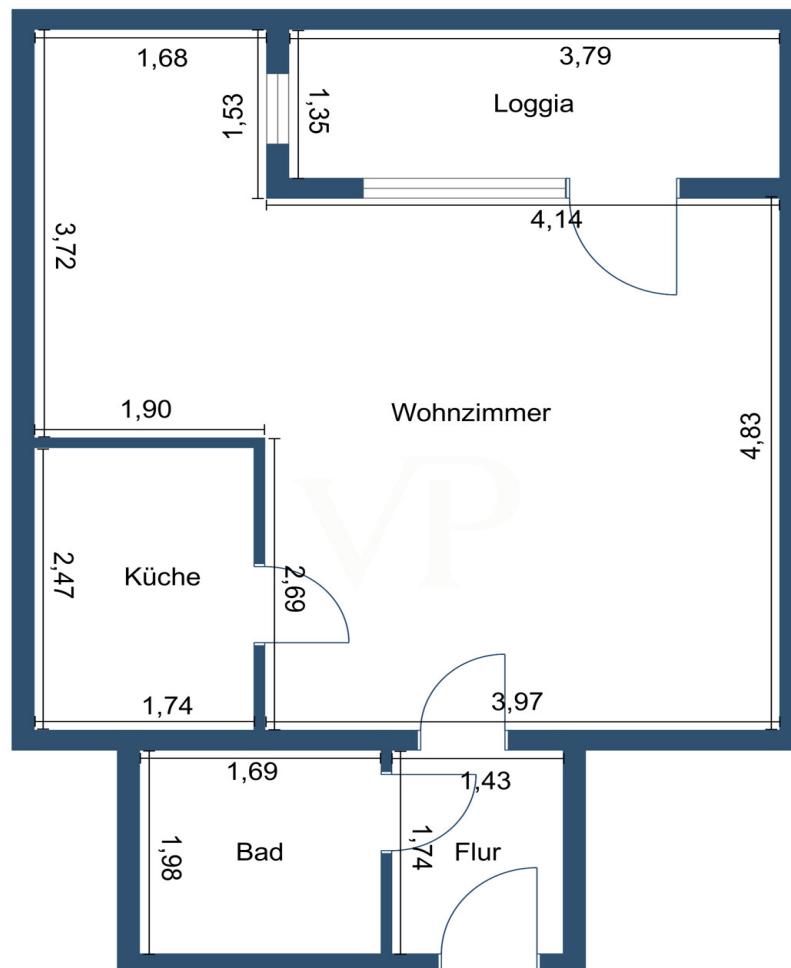
[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)

Objektnummer: 26369001 - 90522 Oberasbach

## Grundrisse

**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: 26369001 - 90522 Oberasbach**

## Ein erster Eindruck

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

Diese im Jahr 1973 errichtete Etagenwohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und ist bequem sowohl über das Treppenhaus als auch über einen Aufzug erreichbar. Mit einer Wohnfläche von ca. 38 m<sup>2</sup> bietet sie eine attraktive Gelegenheit für Eigennutzer wie auch für Kapitalanleger.

Die Wohnung ist renovierungsbedürftig. Je nach Anspruch lässt sich die Immobilie sowohl mit kleinen Maßnahmen als auch im Rahmen einer umfassenderen Renovierung deutlich aufwerten.

Das Raumangebot umfasst ein großzügiges Zimmer, das sich ideal in einen Wohnbereich mit separater Schlafnische gliedern lässt. Dadurch entsteht eine klare Trennung von Wohnen und Schlafen. Ein Highlight ist der Süd-West-Balkon mit Blick in einen ruhigen, begrünten Innenhof.

Die vorhandene Küche ist funktionstüchtig und überzeugt durch ihren altersbedingten, mittlerweile wieder gefragten Charme. Sie kann weiterhin genutzt oder bei Bedarf modernisiert werden.

Zur Wohnung gehören zudem ein Außenstellplatz, ein eigenes Kellerabteil sowie die Nutzung eines gemeinschaftlichen Fahrradabstellraums und eines Waschraums. Damit sind sämtliche praktischen Nebenflächen vorhanden, die den Wohnkomfort zusätzlich erhöhen.

Die Wohnanlage präsentiert sich insgesamt sehr gepflegt und besteht überwiegend aus Eigennutzern. Der Rücklagenstand der Wohnung beträgt zum 31.12.2024 solide 3.566,29 €, größere Sanierungsmaßnahmen in der WEG sind aktuell nicht geplant.

Dank der guten Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsanbindungen sowie Freizeit- und Bildungseinrichtungen in der Umgebung eignet sich die Wohnung hervorragend sowohl als Erstwohnung als auch als langfristige Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial.

Ob zur Eigennutzung oder als Investment: Diese Wohnung bietet eine überzeugende Kombination aus Lage, Substanz, Ausstattung und Gestaltungsfreiheit. Vereinbaren Sie



VON POLL  
IMMOBILIEN

gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Möglichkeiten dieser Immobilie zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 26369001 - 90522 Oberasbach

## Ausstattung und Details

- Aufzug
- Einbauküche mit funktionsfähigen Geräten
- Kunststofffenster mit Rollläden
- Kellerabteil
- Waschraum
- Fahrradabstellraum
- Außenstellplatz

**Objektnummer: 26369001 - 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: 26369001 - 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: 26369001 - 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)