

Oberasbach / Unterasbach

# Attraktives 3-Familienhaus mit S-Bahn-Anbindung – solide Kapitalanlage in Oberasbach

Objektnummer: 26431006



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

**KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 172,41 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 283 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26431006 - 90522 Oberasbach / Unterasbach**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26431006 - 90522 Oberasbach / Unterasbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	26431006	Kaufpreis	649.000 EUR
Wohnfläche	ca. 172,41 m <sup>2</sup>	Haustyp	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Modernisierung / Sanierung	2016
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	saniert
Badezimmer	3	Bauweise	Massiv
Baujahr	1936	Nutzfläche	ca. 42 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 26431006 - 90522 Oberasbach / Unterasbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	92.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	03.12.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1934

Objektnummer: 26431006 - 90522 Oberasbach / Unterasbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26431006 - 90522 Oberasbach / Unterasbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26431006 - 90522 Oberasbach / Unterasbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26431006 - 90522 Oberasbach / Unterasbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26431006 - 90522 Oberasbach / Unterasbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26431006 - 90522 Oberasbach / Unterasbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26431006 - 90522 Oberasbach / Unterasbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26431006 - 90522 Oberasbach / Unterasbach

## Die Immobilie



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

Objektnummer: 26431006 - 90522 Oberasbach / Unterasbach

## Die Immobilie



### Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern biete ich eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie mich, ich freue mich darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 09122 - 88 59 168**

Partner-Shop Schwabach/Roth | Kappadocia 9 | 91126 Schwabach  
schwabach@von-poll.com | [www.von-poll.com/schwabach-roth](http://www.von-poll.com/schwabach-roth)



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 26431006 - 90522 Oberasbach / Unterasbach

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie im Zukunft
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?
- Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten sie nach nur 5 Minuten.

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

**Objektnummer: 26431006 - 90522 Oberasbach / Unterasbach**

## **Ein erster Eindruck**

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Oberasbach überzeugt als nachhaltige Kapitalanlage mit stabiler Vermietung und hervorragender Infrastruktur. Die Immobilie vereint eine klare, effiziente Struktur mit langfristig gesicherter Nachfrage – ideal für Anleger, die Wert auf Planbarkeit und Werthaltigkeit legen.

Das im Jahr 1936 erbaute und zwischen 2014 und 2016 umfassend sanierte Gebäude verfügt über drei abgeschlossene Wohneinheiten, verteilt auf Erd-, Ober- und Dachgeschoss. Die Wohnungsgrößen sind optimal auf die Marktnachfrage abgestimmt und sprechen ein breites Mieterspektrum an.

Auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 172 m<sup>2</sup> bietet das Haus eine durchdachte Aufteilung sowie zusätzliche Nutzflächen im Kellergeschoss. Jede Einheit ist separat zugänglich, was eine unkomplizierte Verwaltung ermöglicht und die Attraktivität für Mieter erhöht.

Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete Lage: Die S-Bahn befindet sich in unmittelbarer Nähe und gewährleistet eine schnelle Anbindung an Nürnberg, Fürth und die gesamte Metropolregion. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgungseinrichtungen sind fußläufig erreichbar – ein klarer Vorteil für langfristig stabile Mietverhältnisse.

Die Immobilie ist vollständig vermietet und generiert aktuell eine Jahresnettokaltmiete von ca. 24.600 €. Damit bietet sie einen zuverlässigen Cashflow bei überschaubarem Verwaltungsaufwand sowie weiteres Mietsteigerungspotenzial.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Doppelgarage sowie einen zusätzlichen Außenstellplatz, die den Wohnkomfort erhöhen und Leerstandsrisiken weiter minimieren.

Sie wünschen eine Besichtigung vor Ort? Wir sind gerne jederzeit für Sie da!

**Objektnummer: 26431006 - 90522 Oberasbach / Unterasbach**

## **Ausstattung und Details**

- 3 abgeschlossene Wohneinheiten (EG, OG, DG)
- ca. 172 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 283 m<sup>2</sup> Grundstück
- Voll vermietet – stabile Einnahmen
- Jahresnettokaltmiete: 24.600 €
- Ölzentralheizung mit Solarthermie
- Doppelgarage + zusätzlicher Stellplatz
- Separater Wasorraum & Kellerabteile
- Gute Mikrolage mit direkter S-Bahn-Anbindung
- Gepflegter Zustand nach Sanierung

**Objektnummer: 26431006 - 90522 Oberasbach / Unterasbach**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in attraktiver und zentraler Lage von Oberasbach, in gewachsenem Wohnumfeld mit angenehmer Nachbarschaft. Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung und bietet eine ausgewogene Mischung aus urbaner Nähe und ruhigem Wohnen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen sind in kurzer Zeit erreichbar. Das nahegelegene Zentrum von Oberasbach sowie die benachbarten Städte Zirndorf und Fürth bieten zusätzliche Infrastruktur, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und ein breites Freizeitangebot.

Die Nähe zu Grünflächen und Naherholungsgebieten sorgt zudem für einen hohen Wohn- und Freizeitwert.

Der Bahnhof Oberasbach (S-Bahn-Linie S4) ist schnell erreichbar und bietet eine direkte Verbindung nach Nürnberg und Ansbach.

Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die Südwesttangente besteht eine schnelle Anbindung an Fürth, Nürnberg und die umliegenden Städte. Die Nürnberger Innenstadt ist in etwa 20 Minuten erreichbar.

Mehrere Buslinien gewährleisten eine gute Verbindung innerhalb Oberasbachs sowie in die Nachbarorte. Der Flughafen Nürnberg ist in ca. 25–30 Minuten erreichbar und unterstreicht die gute überregionale Erreichbarkeit.

**Objektnummer: 26431006 - 90522 Oberasbach / Unterasbach**

## **Sonstige Angaben**

**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.

**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: 26431006 - 90522 Oberasbach / Unterasbach**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Jörg Muskat**

---

**Kappadocia 9, 91126 Schwabach**

**Tel.: +49 9122 - 88 59 168**

**E-Mail: [schwabach@von-poll.com](mailto:schwabach@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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