

Oberasbach / Unterasbach

Familienraum in Oberasbach: Doppelhaushälfte mit großem Garten & hoher Energieeffizienz

Objektnummer: 26431007

360°-Rundgang



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 795.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 123 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 344 m²

Objektnummer: 26431007 - 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: 26431007 - 90522 Oberasbach / Unterasbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26431007	Kaufpreis	795.000 EUR
Wohnfläche	ca. 123 m²	Haustyp	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 2,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Zustand der Immobilie	neuwertig
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 60 m²
Baujahr	2018	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/ mitbenutzung
Stellplatz	2 x Freiplatz		

Objektnummer: 26431007 - 90522 Oberasbach / Unterasbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	12.06.2028	Endenergiebedarf	19.30 kWh/m²a
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Energie-Effizienzklasse	A+
		Baujahr laut Energieausweis	2017

Objektnummer: 26431007 - 90522 Oberasbach / Unterasbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26431007 - 90522 Oberasbach / Unterasbach

Die Immobilie



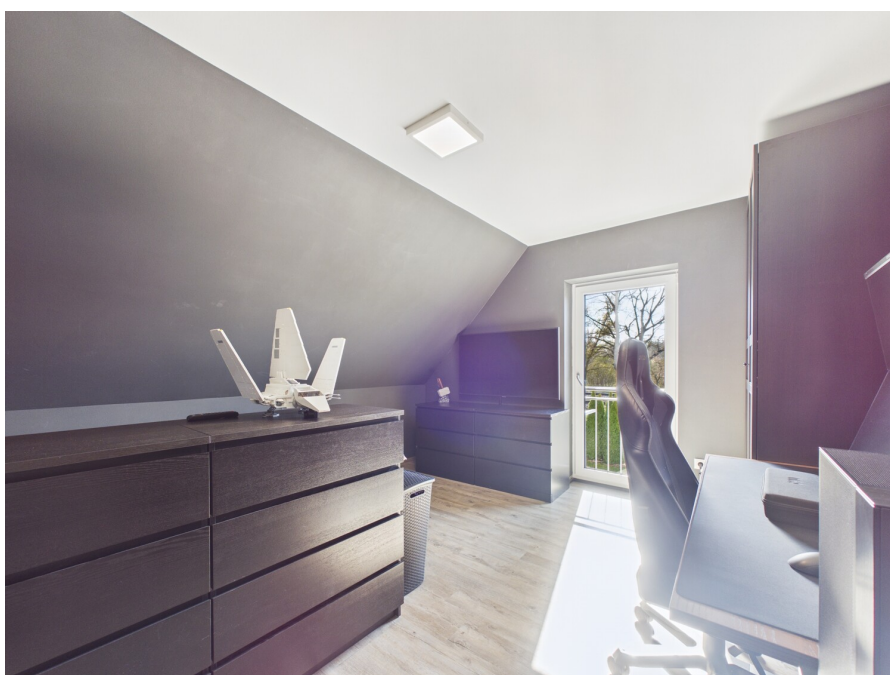
Objektnummer: 26431007 - 90522 Oberasbach / Unterasbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26431007 - 90522 Oberasbach / Unterasbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26431007 - 90522 Oberasbach / Unterasbach

Die Immobilie



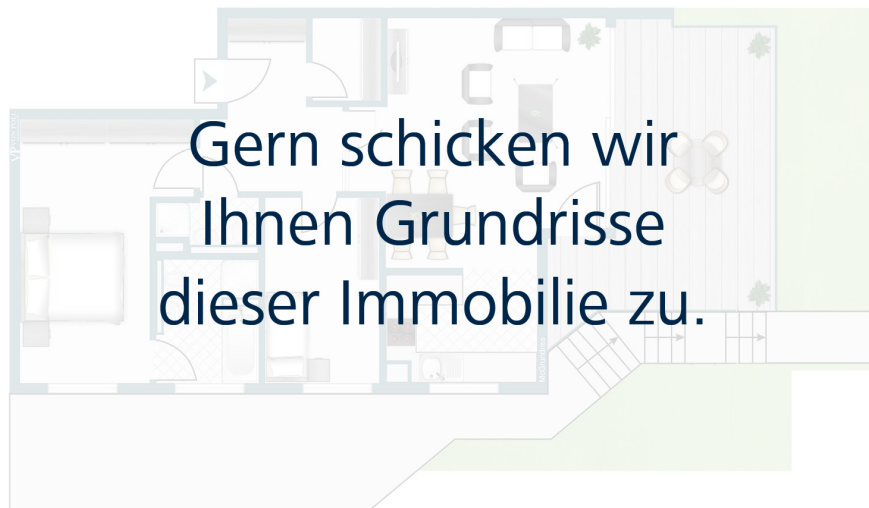
Objektnummer: 26431007 - 90522 Oberasbach / Unterasbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26431007 - 90522 Oberasbach / Unterasbach

Die Immobilie



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/schwabach-roth



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

Objektnummer: 26431007 - 90522 Oberasbach / Unterasbach

Die Immobilie



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



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



Objektnummer: 26431007 - 90522 Oberasbach / Unterasbach

Ein erster Eindruck

Diese moderne und äußerst gepflegte Doppelhaushälfte in Oberasbach überzeugt durch ein durchdachtes Wohnkonzept, hochwertige Ausstattung und eine attraktive Lage.

Das im Jahr 2018 errichtete Haus bietet auf ca. 123 m² Wohnfläche ein komfortables und zeitgemäßes Zuhause. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen wohnraumhoch ausgebauten Keller mit über 30m² Fläche, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – ob als Hobbyraum, Homeoffice oder Fitnessbereich.

Bereits beim Betreten des Hauses wird der hochwertige Charakter deutlich. Ein heller Eingangsbereich führt in das offen gestaltete Erdgeschoss mit großzügigem Wohn- und Essbereich sowie direktem Zugang zur ca. 20 m² großen Terrasse und in den liebevoll angelegten, geschützten Garten. Eine dichte Bepflanzung sorgt hier für ein hohes Maß an Privatsphäre und macht den Außenbereich zu einem echten Rückzugsort.

Im Erdgeschoss ergänzen ein Gäste-WC mit Dusche sowie ein flexibel nutzbares Zimmer (ideal als Büro oder Gästezimmer) das Raumangebot.

Das Obergeschoss verfügt über zwei Kinderzimmer, ein Schlafzimmer sowie ein modernes Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Zusätzlichen Stauraum bietet der Spitzboden.

Die Immobilie besticht durch eine zeitlose, hochwertige Ausstattung: großflächige Fenster sorgen für helle Räume, elektrische Rollläden, Fußbodenheizung sowie eine energieeffiziente Luft-Luft-Wärmepumpe gewährleisten hohen Wohnkomfort und niedrige Betriebskosten.

Zwei Außenstellplätze runden dieses attraktive Angebot ab.

Insgesamt handelt es sich um ein modernes, vielseitiges Zuhause. Das Objekt verbindet eine hervorragende Erreichbarkeit mit hoher Wohn- und Lebensqualität: Die vorbeifahrenden Züge sind zeitlich kaum wahrnehmbar, da ihre gesamte Vorbeifahrtdauer selbst an Werktagen nur rund 15 Minuten innerhalb von 24 Stunden beträgt und an Wochenenden sogar deutlich darunter liegt.

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

Objektnummer: 26431007 - 90522 Oberasbach / Unterasbach

Ausstattung und Details

Doppelhaushälfte

Baujahr: 2018

Wohnfläche: ca. 123 m²

Grundstücksgröße: ca. 344 m²

Massivbauweise

Heizung: Wärmepumpe

Schallschutzfenster 3-fach verglast und 5 - Kammerprofil

Offener Wohn- und Essbereich

wohnraumhoch ausgebauter Kellerraum zur individuellen Nutzung (ca. 32 m²)

Zusätzlicher Stauraum im Spitzboden

Zwei Außenstellplätze

Objektnummer: 26431007 - 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: 26431007 - 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: 26431007 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com