

Oberasbach

VON POLL | Living comfort meets investment opportunity

Property ID: 25369019



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 419.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 109 m² • ROOMS: 4

Property ID: 25369019 - 90522 Oberasbach

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 25369019 - 90522 Oberasbach

At a glance

Property ID	25369019
Living Space	ca. 109 m ²
Floor	1
Rooms	4
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	2004
Type of parking	2 x Underground car park

Purchase Price	419.000 EUR
Type	Apartment
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25369019 - 90522 Oberasbach

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	26.09.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	97.02 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	2004

Property ID: 25369019 - 90522 Oberasbach

The property



Property ID: 25369019 - 90522 Oberasbach

The property



Property ID: 25369019 - 90522 Oberasbach

The property



Property ID: 25369019 - 90522 Oberasbach

The property



Property ID: 25369019 - 90522 Oberasbach

The property



Property ID: 25369019 - 90522 Oberasbach

The property



Property ID: 25369019 - 90522 Oberasbach

The property



VP 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

Property ID: 25369019 - 90522 Oberasbach

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 25369019 - 90522 Oberasbach

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25369019 - 90522 Oberasbach

A first impression

This spacious apartment, built in 2004, offers approximately 109 m² of living space and impresses with its well-designed layout and modern, well-maintained condition. The apartment has been rented since 2019, and the tenants wish to remain. The apartment features a total of four rooms, offering a variety of uses. Two bedrooms provide ample privacy. The main bathroom is equipped with a bathtub, complemented by a separate guest WC with a shower. The spacious living and dining area forms the heart of the apartment and opens onto a sunny, southwest-facing balcony of approximately 10 m², which extends along the entire side of the apartment. From here, you can enjoy a lovely view of the surrounding greenery. Practical details such as a separate cellar compartment and an elevator in the building contribute to the comfort of living. Two underground parking spaces are also included with the unit and are currently rented. The condominium owners' association (WEG) previously consisted of two owners and was self-managed. Currently, there is no property manager, but the search is underway. No condominium owners' association (WEG) statements have been prepared to date, and no reserve funds have been set aside, as costs were divided directly among the owners. This apartment offers well-maintained living comfort, a sound layout, and reliable rental income – ideal for investors.

Property ID: 25369019 - 90522 Oberasbach

All about the location

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.

Property ID: 25369019 - 90522 Oberasbach

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 97.02 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Property ID: 25369019 - 90522 Oberasbach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com