Oberasbach – Unterasbach bei Nürnberg

VON POLL | 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Wintergarten und Südwest-Garten

Property ID: 23369063

PURCHASE PRICE: 370.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 100 m² • **ROOMS:** 3

Property ID: 23369063 - 90522 Oberasbach – Unterasbach bei Nürnberg

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

Property ID: 23369063 - 90522 Oberasbach – Unterasbach bei Nürnberg

At a glance

Property ID	23369063
Living Space	ca. 100 m²
Available from	According to the arrangement
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	2006
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	370.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m²
Equipment	Terrace, Built-in kitchen

Property ID: 23369063 - 90522 Oberasbach – Unterasbach bei Nürnberg

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	GAS
Energy certificate valid until	21.07.2026
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	85.50 kWh/m²a
Energy efficiency class	C

Property ID: 23369063 - 90522 Oberasbach – Unterasbach bei Nürnberg

The property

Property ID: 23369063 - 90522 Oberasbach – Unterasbach bei Nürnberg

The property

Property ID: 23369063 - 90522 Oberasbach – Unterasbach bei Nürnberg

The property

Property ID: 23369063 - 90522 Oberasbach – Unterasbach bei Nürnberg

The property

Property ID: 23369063 - 90522 Oberasbach – Unterasbach bei Nürnberg

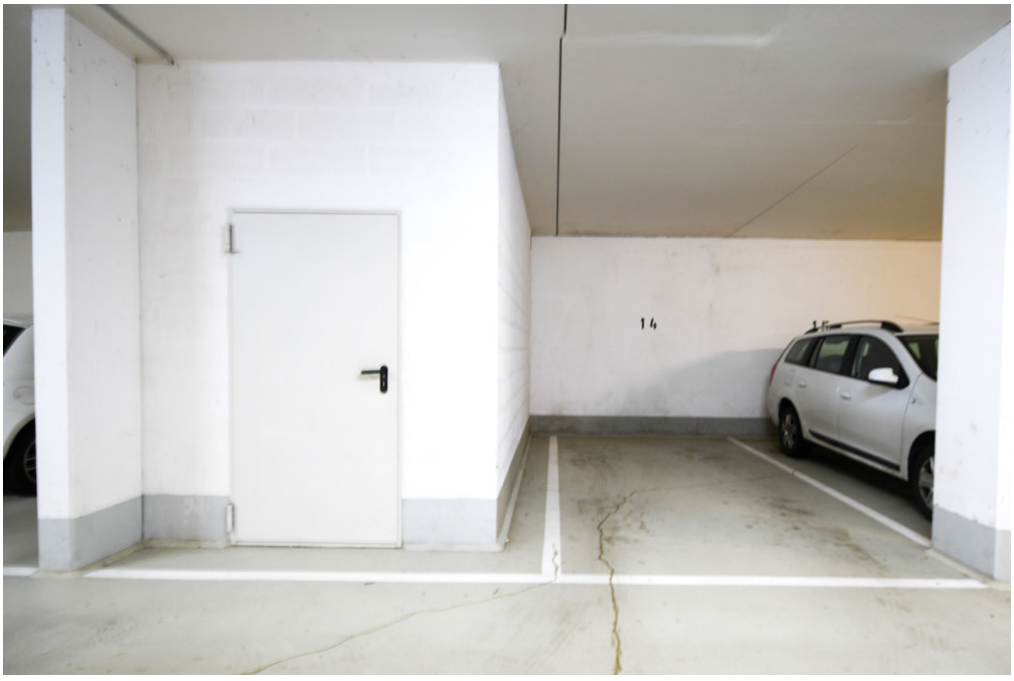
The property

Property ID: 23369063 - 90522 Oberasbach – Unterasbach bei Nürnberg

The property

Property ID: 23369063 - 90522 Oberasbach – Unterasbach bei Nürnberg

The property



Property ID: 23369063 - 90522 Oberasbach – Unterasbach bei Nürnberg

The property

Property ID: 23369063 - 90522 Oberasbach – Unterasbach bei Nürnberg

The property

Property ID: 23369063 - 90522 Oberasbach – Unterasbach bei Nürnberg

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: 23369063 - 90522 Oberasbach – Unterasbach bei Nürnberg

A first impression

Mit einem charmanten Wintergarten und einer sonnigen Terrasse im gemütlichen Südwestgarten bietet Ihnen diese 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss einige Highlights. Die Wohnung verfügt über einen Wohnbereich, eine Küche mit Einbauküche, ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer und einen praktischen Abstellraum. Das Herzstück der Wohnung ist das lichtdurchflutete Wohn-/Esszimmer mit großzügigen Fensterfronten und Zugängen zum beheizten Wintergarten, zur Terrasse und in den Garten. Das Bad verfügt über ein Fenster und eine bodengleiche Dusche sowie eine Badewanne. Im Abstellraum befindet sich der Waschmaschinenanschluss. Aufgrund der bereits vorhandenen Zu- und Abwasserleitungen kann hier ein zusätzliches WC eingebaut werden. Besonders hervorzuheben ist der außergewöhnliche Außenbereich der Wohnung – ein wahres Gartenparadies mit einer Terrasse, Beeten und einem höher gelegenen (Nutz-)Garten. Der Garten erstreckt sich in L-Form um die Wohnung und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten, die diese Wohnung zu etwas Besonderem machen. Ein Tiefgaragenplatz sowie ein Kellerabteil runden das Angebot ab. Weitere Informationen: - aktuelles Hausgeld inkl. Rücklagen: 365,- €/Monat - Rücklagen Stand zum 30.09.2022: ca. 85.880,- € - beschlossene Sonderumlage(n): keine - Größe der WEG: 22 Hier gelangen Sie zur 360°-Tour: https://von-poll.com/tour/fuerth/LMCp

Property ID: 23369063 - 90522 Oberasbach – Unterasbach bei Nürnberg

Details of amenities

- Wintergarten (beheizt)
- Terrasse
- teilw. Fußbodenheizung (Wohn-/Esszimmer, Küche, Bad)
- Echtholzparkett in den Schlafzimmern
- Rollos (teilw. elektrisch)
- Waschmaschinenanschluss im Abstellraum (WC- und Waschbeckenanschluss vorhanden)
- ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein überbauter Platz als weiterer Stauraum (siehe Foto)
- Kellerabteil
- Aufzug
- barrierearmes Wohnen (ebenso beim Hauszugang)

Property ID: 23369063 - 90522 Oberasbach – Unterasbach bei Nürnberg

All about the location

Die Wohnung befindet sich im gefragten Ortsteil Unterasbach und zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur aus. Kindergärten und Schulen sind in ca. 15 Gehminuten erreichbar, Einkaufsmöglichkeiten in ca. 5 Fahrminuten. Auch eine vielfältige Auswahl an Restaurants und Cafés ist bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Ein weiteres Plus ist die gute Anbindung an den ÖPNV. Die nächste Bushaltestelle liegt nur ca. 150 Meter entfernt, den S-Bahnhof Unterasbach erreichen Sie nach knapp 800 Metern. Die vorbeilaufende Straße ist vor allem zu den Stoßzeiten gut befahren. Innerhalb der Wohnung wird diese so gut wie gar nicht wahrgenommen.

Property ID: 23369063 - 90522 Oberasbach – Unterasbach bei Nürnberg

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.7.2026. Endenergiebedarf beträgt 85.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Property ID: 23369063 - 90522 Oberasbach – Unterasbach bei Nürnberg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jürgen Maringer

Gustavstraße 35 Fürth
E-Mail: fuerth@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com