

Oberasbach

# VON POLL | Well-maintained ground floor apartment - Comfortable, high-quality, simply different

*Property ID: 25369022*



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

**PURCHASE PRICE: 450.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 109 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

**Property ID: 25369022 - 90522 Oberasbach**

- **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: 25369022 - 90522 Oberasbach**

## At a glance

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| Property ID          | 25369022                 |
| Living Space         | ca. 109 m²               |
| Rooms                | 4                        |
| Bedrooms             | 2                        |
| Bathrooms            | 1                        |
| Year of construction | 2004                     |
| Type of parking      | 2 x Underground car park |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 450.000 EUR                                                               |
| Type                  | Ground floor                                                              |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained                                                           |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Equipment             | Terrace, Guest WC, Garden / shared use                                    |

**Property ID: 25369022 - 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: 25369022 - 90522 Oberasbach**

## The property





Property ID: 25369022 - 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](http://www.home.von-poll.com)

Property ID: 25369022 - 90522 Oberasbach

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 25369022 - 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: 25369022 - 90522 Oberasbach**

## A first impression

This well-maintained, four-room ground-floor apartment, built in 2004, boasts a generous living area of approximately 109 m<sup>2</sup> and a thoughtfully designed, functional layout. It is ideally suited for couples or small families who appreciate comfortable single-level living, while also offering investors a promising investment opportunity. The inviting hallway provides access to all rooms in a star-shaped pattern, creating a pleasant sense of space from the moment you enter. The heart of the apartment is the spacious living and dining area with direct access to the sunny terrace and adjoining conservatory. This area seamlessly blends indoor and outdoor living, offering a special retreat in every season. The garden is shared by all residents; there is no private garden plot. The kitchen is separate and clearly defined from the living area. Two additional rooms offer versatile options for use as bedrooms, children's rooms, or a home office. The bathroom features a bathtub and a distinctive round window that provides ample natural light. A separate guest WC with a shower completes the well-designed floor plan. Practical features include a private cellar compartment, an elevator in the building, and two underground parking spaces. The apartment is currently rented to a reliable tenant who wishes to continue her tenancy. Out of respect for her privacy, no interior photos have been published. The condominium association currently consists of two owners and has been self-managed until now. An external property manager is currently being sought. No reserve fund has been established, as the ongoing costs have been shared directly between the owners.

**Property ID: 25369022 - 90522 Oberasbach**

## **Details of amenities**

- **Diele / Garderobe**
- **Abstellraum**
- **Dusche/Wc**
- **Wohn- / Esszimmer**
- **Terrasse**
- **Wintergarten**
- **Küche**
- **Badezimmer**
- **Zimmer 1**
- **Zimmer 2**
- **Zimmer 3**

**Property ID: 25369022 - 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: 25369022 - 90522 Oberasbach**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 97.02 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**Property ID: 25369022 - 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](http://www.von-poll.com)**