

Oberasbach

VON POLL | Kleine Wohnung, großes Potenzial – nahe dem Hainberg!

Property ID: 26369001

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 120.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 35,96 m² • ROOMS: 1

Property ID: 26369001 - 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: 26369001 - 90522 Oberasbach

At a glance

Property ID	26369001	Purchase Price	120.000 EUR
Living Space	ca. 35,96 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	1	Condition of property	Needs renovation
Rooms	1	Construction method	Solid
Bedrooms	1	Equipment	Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	1		
Year of construction	1973		
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

Property ID: 26369001 - 90522 Oberasbach

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	94.10 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	03.01.2029	Energy efficiency class	C
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1973

Property ID: 26369001 - 90522 Oberasbach

The property



Property ID: 26369001 - 90522 Oberasbach

The property



Property ID: 26369001 - 90522 Oberasbach

The property



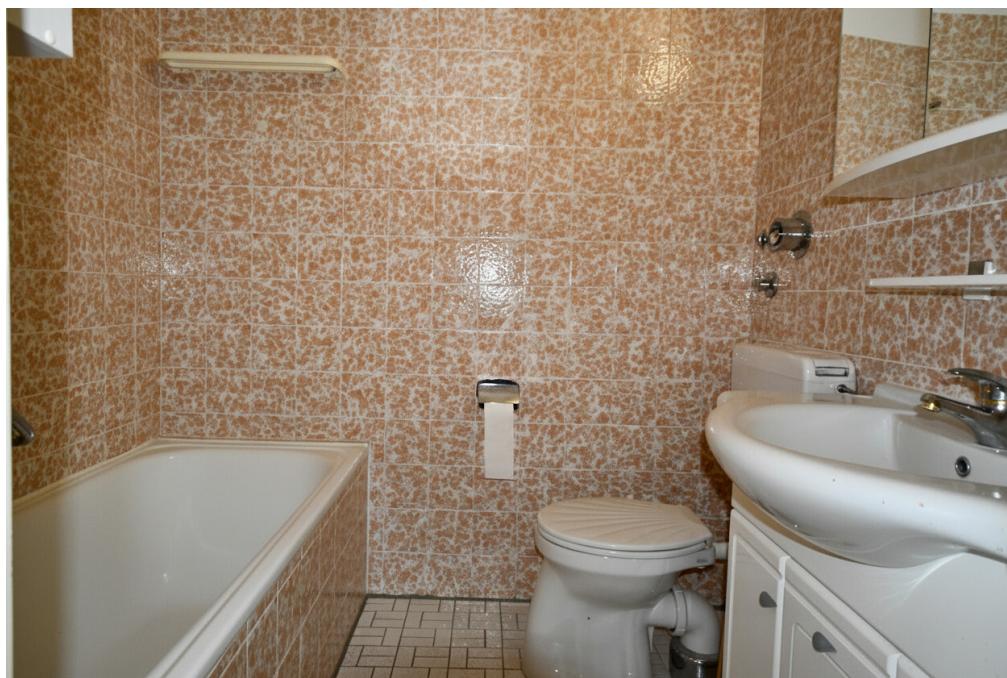
Property ID: 26369001 - 90522 Oberasbach

The property



Property ID: 26369001 - 90522 Oberasbach

The property



Property ID: 26369001 - 90522 Oberasbach

The property



Property ID: 26369001 - 90522 Oberasbach

The property



Property ID: 26369001 - 90522 Oberasbach

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN

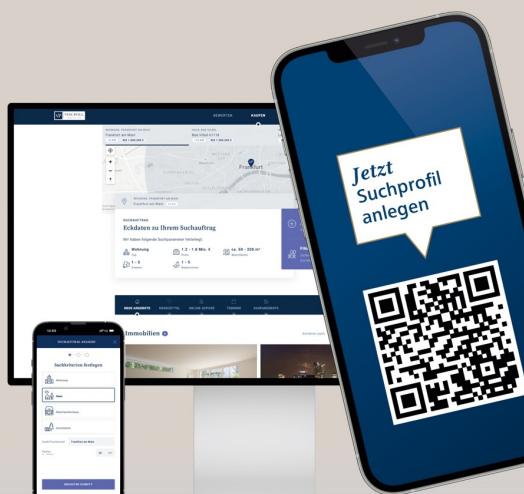


Sandra Maringer
Geschäftsstellenleiterin

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0911 - 97 90 188 0
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/fuerth

VP VON POLL IMMOBILIEN



Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 26369001 - 90522 Oberasbach

The property

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

QR code

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?

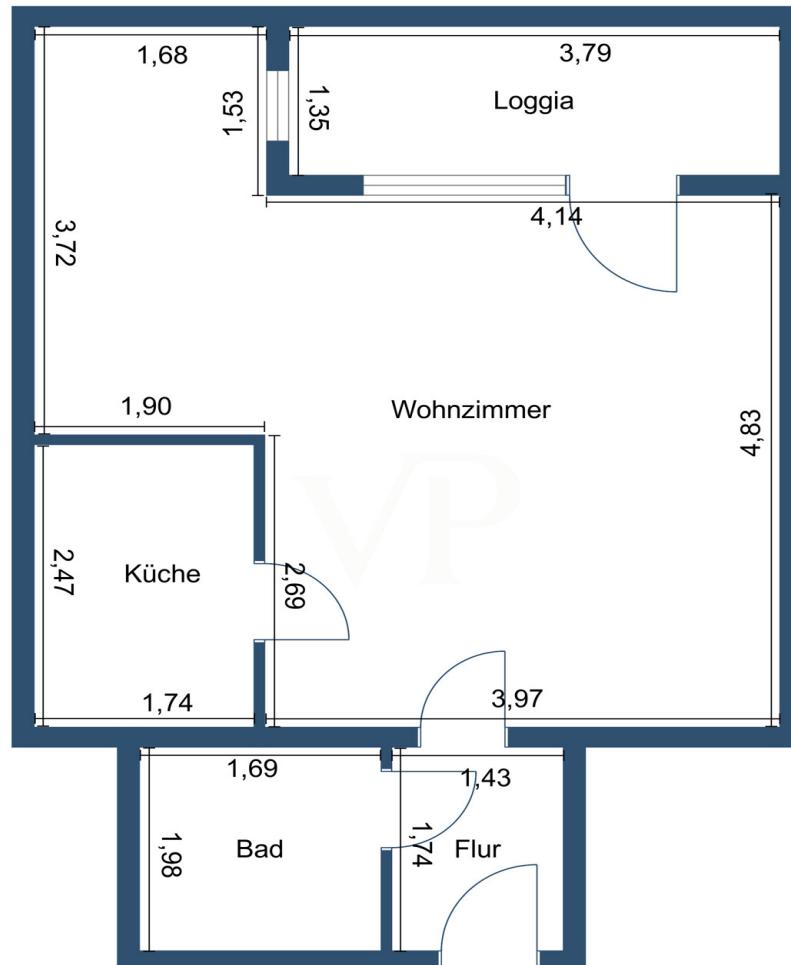
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.home.von-poll.com

Property ID: 26369001 - 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: 26369001 - 90522 Oberasbach

A first impression

Hier geht's zum 360°-Rundgang: <https://von-poll.com/tour/fuerth/szvH>

Diese im Jahr 1973 errichtete Etagenwohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und ist bequem sowohl über das Treppenhaus als auch über einen Aufzug erreichbar. Mit einer Wohnfläche von ca. 38 m² bietet sie eine attraktive Gelegenheit für Eigennutzer wie auch für Kapitalanleger.

Die Wohnung ist renovierungsbedürftig. Je nach Anspruch lässt sich die Immobilie sowohl mit kleinen Maßnahmen als auch im Rahmen einer umfassenderen Renovierung deutlich aufwerten.

Das Raumangebot umfasst ein großzügiges Zimmer, das sich ideal in einen Wohnbereich mit separater Schlafnische gliedern lässt. Dadurch entsteht eine klare Trennung von Wohnen und Schlafen. Ein Highlight ist der Süd-West-Balkon mit Blick in einen ruhigen, begrünten Innenhof.

Die vorhandene Küche ist funktionstüchtig und überzeugt durch ihren altersbedingten, mittlerweile wieder gefragten Charme. Sie kann weiterhin genutzt oder bei Bedarf modernisiert werden.

Zur Wohnung gehören zudem ein Außenstellplatz, ein eigenes Kellerabteil sowie die Nutzung eines gemeinschaftlichen Fahrradabstellraums und eines Waschraums. Damit sind sämtliche praktischen Nebenflächen vorhanden, die den Wohnkomfort zusätzlich erhöhen.

Die Wohnanlage präsentiert sich insgesamt sehr gepflegt und besteht überwiegend aus Eigennutzern. Der Rücklagenstand der Wohnung beträgt zum 31.12.2024 solide 3.566,29 €, größere Sanierungsmaßnahmen in der WEG sind aktuell nicht geplant.

Dank der guten Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsanbindungen sowie Freizeit- und Bildungseinrichtungen in der Umgebung eignet sich die Wohnung hervorragend sowohl als Erstwohnung als auch als langfristige Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial.

Ob zur Eigennutzung oder als Investment: Diese Wohnung bietet eine überzeugende Kombination aus Lage, Substanz, Ausstattung und Gestaltungsfreiheit. Vereinbaren Sie



VON POLL
REAL ESTATE

gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Möglichkeiten dieser Immobilie zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Property ID: 26369001 - 90522 Oberasbach

Details of amenities

- Aufzug
- Einbauküche mit funktionsfähigen Geräten
- Kunststofffenster mit Rollläden
- Kellerabteil
- Waschraum
- Fahrradabstellraum
- Außenstellplatz

Property ID: 26369001 - 90522 Oberasbach

All about the location

Die Umgebung ist geprägt von einer ausgewogenen Mischung aus Wohnbebauung, gepflegten Grünflächen und einer sehr guten Infrastruktur.

Die Nähe zum Hainberg bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an das überregionale Straßennetz ist gut, sodass die umliegenden Städte und die Metropolregion Nürnberg–Fürth–Erlangen schnell erreichbar sind.

Property ID: 26369001 - 90522 Oberasbach

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.1.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 94.10 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 26369001 - 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