

Oberasbach

## VON POLL | La comodidad de vivir se une a la oportunidad de inversión

*Número de propiedad: 25369019*



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

**PRECIO DE COMPRA: 419.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 109 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4**

**Número de propiedad: 25369019 - 90522 Oberasbach**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25369019 - 90522 Oberasbach

## De un vistazo

|                      |                              |
|----------------------|------------------------------|
| Número de propiedad  | 25369019                     |
| Superficie habitable | ca. 109 m <sup>2</sup>       |
| Piso                 | 1                            |
| Habitaciones         | 4                            |
| Dormitorios          | 2                            |
| Baños                | 2                            |
| Año de construcción  | 2004                         |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Aparcamiento subterráneo |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 419.000 EUR                                                               |
| Piso                   | Piso                                                                      |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                   |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Características        | WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón                        |

Número de propiedad: 25369019 - 90522 Oberasbach

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 26.09.2035          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 97.02 kWh/m²a          |
| Clase de eficiencia energética                      | C                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 2004                   |

Número de propiedad: 25369019 - 90522 Oberasbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25369019 - 90522 Oberasbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25369019 - 90522 Oberasbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25369019 - 90522 Oberasbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25369019 - 90522 Oberasbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25369019 - 90522 Oberasbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25369019 - 90522 Oberasbach

## La propiedad





**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)

Número de propiedad: 25369019 - 90522 Oberasbach

## La propiedad



The advertisement features a desktop monitor, a smartphone, and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website. The tablet prominently shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen" (Create search profile now). The desktop monitor shows a search results page with a map and property details. The smartphone shows a search filter page.

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número de propiedad: 25369019 - 90522 Oberasbach

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 25369019 - 90522 Oberasbach**

## Una primera impresión

Este espacioso apartamento, construido en 2004, ofrece aproximadamente 109 m<sup>2</sup> de espacio habitable e impresiona por su cuidada distribución y su moderno y cuidado estado. El apartamento está alquilado desde 2019 y los inquilinos desean quedarse. El apartamento cuenta con un total de cuatro habitaciones, ofreciendo diversos usos. Dos dormitorios ofrecen amplia privacidad. El baño principal está equipado con bañera y un aseo de cortesía independiente con ducha. El amplio salón-comedor es el corazón del apartamento y da a un soleado balcón orientado al suroeste de aproximadamente 10 m<sup>2</sup>, que se extiende a lo largo de todo el lateral. Desde aquí, se puede disfrutar de una hermosa vista de la vegetación circundante. Detalles prácticos como un sótano independiente y un ascensor en el edificio contribuyen a la comodidad de vivir. Dos plazas de aparcamiento subterráneo también están incluidas en el precio y actualmente están alquiladas. La comunidad de propietarios (WEG) anteriormente estaba formada por dos propietarios y se autogestionaba. Actualmente no hay administrador de la propiedad, pero la búsqueda está en curso. Hasta la fecha, no se han preparado estados financieros de la asociación de propietarios (WEG) ni se han reservado fondos, ya que los gastos se dividieron directamente entre los propietarios. Este apartamento ofrece un confort impecable, una distribución impecable y una renta estable, ideal para inversores.

**Número de propiedad: 25369019 - 90522 Oberasbach**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 25369019 - 90522 Oberasbach**

## Otros datos

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.

**Número de propiedad: 25369019 - 90522 Oberasbach**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

**Sandra Maringer & Jürgen Maringer**

---

**Gustavstraße 35, 90762 Fürth**

**Tel.: +49 911 - 97 90 188 0**

**E-Mail: fuerth@von-poll.com**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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