

Oberasbach

VON POLL | Apartamento ático con alquiler a largo plazo

Número de propiedad: 25369020



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 370.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 94 m² • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25369020 - 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: 25369020 - 90522 Oberasbach

De un vistazo

Número de propiedad	25369020
Superficie habitable	ca. 94 m²
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	2004
Tipo de aparcamiento	2 x Aparcamiento subterráneo

Precio de compra	370.000 EUR
Piso	Ático
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: 25369020 - 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: 25369020 - 90522 Oberasbach

La propiedad



★ KI-generierter Inhalt

Número de propiedad: 25369020 - 90522 Oberasbach

La propiedad



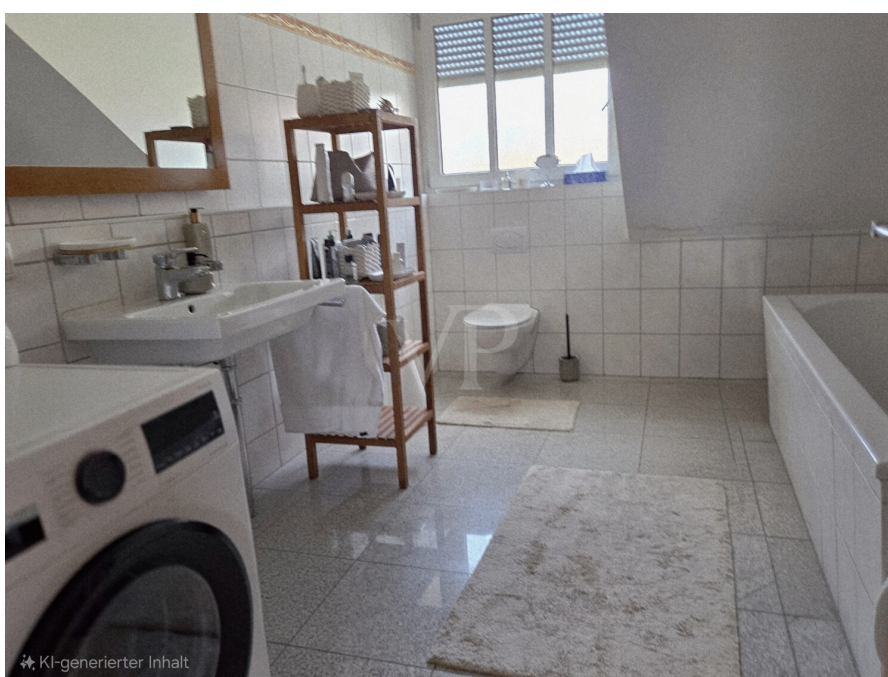
Número de propiedad: 25369020 - 90522 Oberasbach

La propiedad



Número de propiedad: 25369020 - 90522 Oberasbach

La propiedad



Número de propiedad: 25369020 - 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

Número de propiedad: 25369020 - 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 map and property details. The smartphone shows a search filter interface.

VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número de propiedad: 25369020 - 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: 25369020 - 90522 Oberasbach

Una primera impresión

Este ático, construido en 2004, ofrece aproximadamente 94 m² de espacio habitable, una distribución impecable y acabados de alta calidad. Ha estado alquilado desde su finalización y los inquilinos desean quedarse, lo que resulta muy atractivo para inversores. La acogedora entrada ofrece amplio espacio para un armario y da paso al salón-comedor. Grandes ventanales inundan el espacio de luz natural, creando un ambiente luminoso y acogedor. El balcón adyacente, orientado al suroeste, de aproximadamente 3,53 m², se extiende a lo largo del salón y ofrece agradables vistas a la vegetación circundante. El apartamento cuenta con tres habitaciones luminosas. El dormitorio principal es amplio, mientras que la segunda habitación es ideal como habitación infantil, habitación de invitados o despacho. El baño cuenta con bañera y un aseo de invitados independiente. La cocina independiente ofrece amplio espacio para cocinar y preparar comidas. Detalles prácticos como un trastero independiente en el sótano y un ascensor en el edificio contribuyen a la comodidad del apartamento. También se incluyen dos plazas de aparcamiento subterráneo, actualmente alquiladas. La comunidad de propietarios del condominio anteriormente estaba compuesta por dos propietarios y se autogestionaba. Actualmente no hay administrador de la propiedad, pero la búsqueda está en marcha. No se han preparado estados financieros de la comunidad ni se ha establecido un fondo de reserva, ya que los costos se compartían directamente entre los propietarios. Ya se vendió una unidad, por lo que ahora hay tres partes diferentes en la comunidad. Este ático combina características bien mantenidas, una distribución bien diseñada y una renta estable. Es ideal para inversores que valoran la estabilidad a largo plazo y una relación de arrendamiento sólida.

Número de propiedad: 25369020 - 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: 25369020 - 90522 Oberasbach

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25369020 - 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