

Oberasbach

VON POLL | Apartamento en planta baja bien cuidado - Cómodo, de alta calidad, simplemente diferente

Número de propiedad: 25369022



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 450.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 109 m² • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 25369022 - 90522 Oberasbach

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

Número de propiedad: 25369022 - 90522 Oberasbach

De un vistazo

Número de propiedad	25369022
Superficie habitable	ca. 109 m ²
Habitaciones	4
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	2004
Tipo de aparcamiento	2 x Aparcamiento subterráneo

Precio de compra	450.000 EUR
Piso	Planta baja
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25369022 - 90522 Oberasbach

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	97.02 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	26.09.2035	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2004

Número de propiedad: 25369022 - 90522 Oberasbach

La propiedad



Número de propiedad: 25369022 - 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: 25369022 - 90522 Oberasbach

La propiedad



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número de propiedad: 25369022 - 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: 25369022 - 90522 Oberasbach

Una primera impresión

Este apartamento de cuatro habitaciones en planta baja, bien cuidado y construido en 2004, cuenta con una generosa superficie habitable de aproximadamente 109 m² y una distribución funcional y bien diseñada. Es ideal para parejas o familias pequeñas que aprecian la comodidad de una vivienda en una sola planta, a la vez que ofrece una prometedora oportunidad de inversión para inversores. El acogedor pasillo da acceso a todas las estancias en forma de estrella, creando una agradable sensación de amplitud desde el primer momento. El corazón del apartamento es el espacioso salón-comedor con acceso directo a la soleada terraza y al invernadero contiguo. Esta zona combina a la perfección la vida interior y exterior, ofreciendo un refugio especial en cualquier época del año. El jardín es compartido por todos los residentes; no hay parcela privada. La cocina está separada y claramente delimitada del salón. Dos habitaciones adicionales ofrecen opciones versátiles para usarse como dormitorios, habitaciones infantiles o despacho. El baño cuenta con bañera y una distintiva ventana redonda que proporciona abundante luz natural. Un aseo de invitados independiente con ducha completa la elegante distribución. Las características prácticas incluyen un sótano privado, ascensor en el edificio y dos plazas de aparcamiento subterráneo. El apartamento está alquilado actualmente a una inquilina responsable que desea continuar con su arrendamiento. Por respeto a su privacidad, no se han publicado fotos del interior. La comunidad de propietarios está formada actualmente por dos propietarios y se ha autogestionado hasta ahora. Se está buscando un administrador de propiedades externo. No se ha establecido un fondo de reserva, ya que los gastos corrientes se han compartido directamente entre los propietarios.

Número de propiedad: 25369022 - 90522 Oberasbach

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25369022 - 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: 25369022 - 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: 25369022 - 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