

Oberasbach

# VON POLL | Le confort de vie rencontre l'opportunité d'investissement

*CODE DU BIEN: 25369019*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PRIX D'ACHAT: 419.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 109 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4**

CODE DU BIEN: 25369019 - 90522 Oberasbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25369019 - 90522 Oberasbach**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25369019
Surface habitable	ca. 109 m²
Etage	1
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	2004
Place de stationnement	2 x Parking souterrain

Prix d'achat	419.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25369019 - 90522 Oberasbach

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	97.02 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	26.09.2035	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2004

CODE DU BIEN: 25369019 - 90522 Oberasbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25369019 - 90522 Oberasbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369019 - 90522 Oberasbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25369019 - 90522 Oberasbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25369019 - 90522 Oberasbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369019 - 90522 Oberasbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25369019 - 90522 Oberasbach

## La propriété





**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)



CODE DU BIEN: 25369019 - 90522 Oberasbach

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 25369019 - 90522 Oberasbach

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25369019 - 90522 Oberasbach**

## Une première impression

Ce spacieux appartement, construit en 2004, offre environ 109 m<sup>2</sup> de surface habitable et séduit par son agencement bien pensé et son état moderne et impeccable. Loué depuis 2019, il est actuellement occupé par des locataires souhaitant rester. L'appartement comprend quatre pièces aux multiples usages. Deux chambres offrent une intimité appréciable. La salle de bain principale est équipée d'une baignoire et complétée par des toilettes séparées avec douche. Le vaste séjour/salle à manger, véritable cœur de l'appartement, s'ouvre sur un balcon ensoleillé d'environ 10 m<sup>2</sup>, exposé sud-ouest et s'étendant sur toute la façade. De là, vous profiterez d'une jolie vue sur la verdure environnante. Des atouts pratiques, tels qu'une cave privative et un ascenseur, contribuent au confort des occupants. Deux places de parking en sous-sol sont incluses et actuellement louées. Le syndicat de copropriétaires (WEG), anciennement composé de deux propriétaires, était géré de manière autonome. Actuellement, aucun gestionnaire n'est en place, mais une recherche est en cours. Aucun rapport de l'association des copropriétaires n'a été établi à ce jour, et aucun fonds de réserve n'a été constitué, les coûts ayant été répartis directement entre les propriétaires. Cet appartement offre un confort de vie optimal, un agencement bien pensé et un revenu locatif stable – idéal pour les investisseurs.



**CODE DU BIEN: 25369019 - 90522 Oberasbach**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25369019 - 90522 Oberasbach

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25369019 - 90522 Oberasbach**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

---

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

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

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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