

Oberasbach

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

CODE DU BIEN: 25369019



VON POLL
IMMOBILIEN



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 419.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 109 m² • 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	Prix d'achat	419.000 EUR
Surface habitable	ca. 109 m ²	Type	Etage
Etage	1	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	2	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon
Année de construction	2004		
Place de stationnement	2 x Parking souterrain		

CODE DU BIEN: 25369019 - 90522 Oberasbach

Informations énergétiques

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



The image shows a smartphone displaying a QR code. A speech bubble on the screen contains the text: "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." Below the phone, a larger computer monitor also displays the same QR code and the same text from the phone's screen.

**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

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

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 m² 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 m², 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/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.

Die Energieeffizienzklasse ist C.



VON POLL
REAL ESTATE

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