

Oberasbach

VON POLL | Appartement penthouse avec bail longue durée

CODE DU BIEN: 25369020



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 370.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 94 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25369020 - 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: 25369020 - 90522 Oberasbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25369020
Surface habitable	ca. 94 m ²
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	2004
Place de stationnement	2 x Parking souterrain

Prix d'achat	370.000 EUR
Type	Attique
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: 25369020 - 90522 Oberasbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	26.09.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	97.02 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	2004

CODE DU BIEN: 25369020 - 90522 Oberasbach

La propriété



★ KI-generierter Inhalt

CODE DU BIEN: 25369020 - 90522 Oberasbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25369020 - 90522 Oberasbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25369020 - 90522 Oberasbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25369020 - 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

CODE DU BIEN: 25369020 - 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: 25369020 - 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: 25369020 - 90522 Oberasbach

Une première impression

Ce penthouse, construit en 2004, offre environ 94 m² de surface habitable, un agencement bien pensé et des finitions haut de gamme. Loué depuis sa construction, il bénéficie du souhait des locataires de rester, un atout majeur pour les investisseurs. L'entrée accueillante offre un espace généreux pour un dressing et donne sur le séjour/salle à manger. De grandes fenêtres inondent l'espace de lumière naturelle, créant une atmosphère lumineuse et chaleureuse. Le balcon attenant, exposé sud-ouest et d'environ 3,53 m², prolonge le séjour et offre une vue agréable sur la verdure environnante. L'appartement comprend trois pièces lumineuses. La chambre principale est spacieuse, tandis que la deuxième pièce est idéale pour une chambre d'enfant, une chambre d'amis ou un bureau. La salle de bains est équipée d'une baignoire et de toilettes séparées. La cuisine indépendante offre un bel espace pour cuisiner. Des atouts pratiques, tels qu'une cave privative et un ascenseur, contribuent au confort de l'appartement. Deux places de parking en sous-sol, actuellement louées, sont également incluses. L'association des copropriétaires, auparavant composée de deux propriétaires, était autogérée. Actuellement, aucun gestionnaire n'est en place, mais une recherche est en cours. Aucun compte de résultat n'a été établi et aucun fonds de réserve n'a été constitué, les charges étant partagées directement entre les copropriétaires. Un appartement ayant déjà été vendu, l'association compte désormais trois parties distinctes. Ce penthouse allie un excellent entretien, un agencement bien pensé et un revenu locatif stable. Il est idéal pour les investisseurs recherchant la sécurité à long terme et des relations locatives établies.

CODE DU BIEN: 25369020 - 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: 25369020 - 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.

CODE DU BIEN: 25369020 - 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