

Oberasbach

VON POLL | Appartement de plain-pied bien entretenu - Confortable, de grande qualité, tout simplement différent

CODE DU BIEN: 25369022



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 450.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 109 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25369022 - 90522 Oberasbach

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

CODE DU BIEN: 25369022 - 90522 Oberasbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25369022
Surface habitable	ca. 109 m²
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	2004
Place de stationnement	2 x Parking souterrain

Prix d'achat	450.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25369022 - 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: 25369022 - 90522 Oberasbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25369022 - 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: 25369022 - 90522 Oberasbach

La propriété



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".

VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25369022 - 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: 25369022 - 90522 Oberasbach

Une première impression

Ce superbe appartement de quatre pièces au rez-de-chaussée, construit en 2004, offre une surface habitable généreuse d'environ 109 m² et un agencement fonctionnel et bien pensé. Idéal pour les couples ou les petites familles appréciant le confort d'un logement de plain-pied, il représente également une excellente opportunité d'investissement. Le hall d'entrée accueillant dessert toutes les pièces selon une disposition en étoile, créant une agréable sensation d'espace dès l'entrée. Le cœur de l'appartement est un vaste séjour/salle à manger donnant directement sur une terrasse ensoleillée et une véranda attenante. Cet espace fusionne harmonieusement intérieur et extérieur, offrant un havre de paix en toute saison. Le jardin est partagé par tous les résidents ; il n'y a pas de jardin privatif. La cuisine est séparée du séjour et clairement délimitée. Deux pièces supplémentaires offrent de multiples possibilités d'aménagement : chambres, chambres d'enfants ou bureau. La salle de bains est équipée d'une baignoire et d'une fenêtre ronde originale laissant entrer une belle lumière naturelle. Un WC séparé avec douche complète cet agencement bien pensé. Cet appartement comprend une cave privative, un ascenseur et deux places de parking souterrain. Il est actuellement loué à une locataire fiable qui souhaite poursuivre son bail. Par respect pour sa vie privée, aucune photo de l'intérieur n'a été publiée. La copropriété est actuellement composée de deux propriétaires et a été gérée par ses propres soins jusqu'à présent. Un gestionnaire immobilier externe est en cours de recherche. Aucun fonds de réserve n'a été constitué, les charges étant partagées directement entre les copropriétaires.

CODE DU BIEN: 25369022 - 90522 Oberasbach

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25369022 - 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: 25369022 - 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: 25369022 - 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