

Oberasbach

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

CODE DU BIEN: 25369022



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

PRIX D'ACHAT: 450.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 109 m<sup>2</sup> • 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	<b>25369022</b>
Surface habitable	<b>ca. 109 m<sup>2</sup></b>
Pièces	<b>4</b>
Chambres à coucher	<b>2</b>
Salles de bains	<b>1</b>
Année de construction	<b>2004</b>
Place de stationnement	<b>2 x Parking souterrain</b>

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

**CODE DU BIEN: 25369022 - 90522 Oberasbach**

## Informations énergétiques

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

CODE DU BIEN: 25369022 - 90522 Oberasbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369022 - 90522 Oberasbach

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.**

**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: 25369022 - 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: 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 m<sup>2</sup> 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/(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: 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](http://www.von-poll.com)**