

Oberasbach

# VON POLL | Wohnkomfort und sichere Vermietung

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	25369022
Surface habitable	ca. 109 m <sup>2</sup>
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	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	97.02 kWh/m <sup>2</sup> a
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: 25369022 - 90522 Oberasbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369022 - 90522 Oberasbach

## La propriété



VP

VON POLL  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

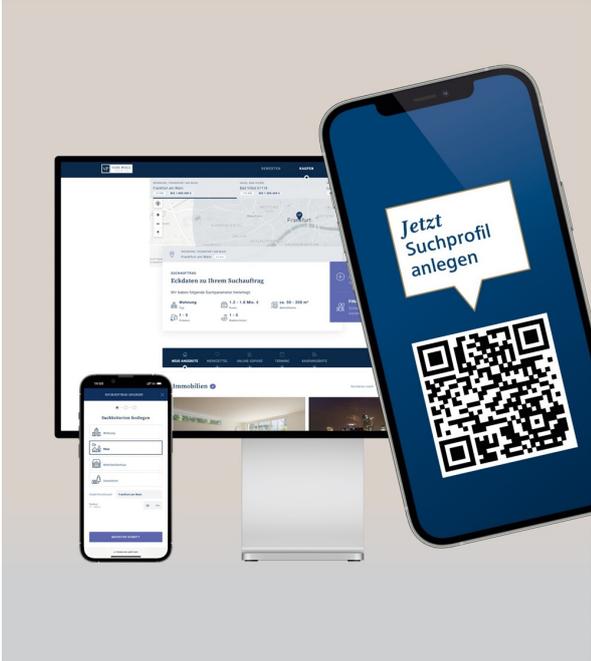
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

CODE DU BIEN: 25369022 - 90522 Oberasbach

## La propriété



The advertisement features a central image of a desktop monitor, a smartphone, and a tablet. The desktop monitor displays a real estate search interface with a map and search filters. The smartphone shows a search profile form with the text "Jetzt Suchprofil anlegen" (Now create search profile) and a QR code. The tablet shows a search profile form. The background is a dark blue gradient.

**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

Diese gepflegte 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung aus dem Baujahr 2004 überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von rund 109 m<sup>2</sup> und einer durchdachten Raumaufteilung. Sie eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien und bietet Kapitalanlegern zugleich eine attraktive Investitionsmöglichkeit.

Der einladende Flur erschließt alle Räume sternförmig und vermittelt bereits beim Betreten ein angenehmes Raumgefühl. Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse, die nahtlos in den gemeinschaftlichen Garten übergeht. Große Fensterflächen sorgen hier den ganzen Tag über für viel Licht und eine freundliche Atmosphäre.

Die Küche ist separat gehalten und klar abgegrenzt zum Wohnbereich. Zwei Schlafzimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten als Rückzugsort, Kinder- oder Arbeitszimmer. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne sowie ein markantes Rundfenster, das für Tageslicht sorgt. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC mit Dusche zur Verfügung.

Praktische Details wie ein separates Kellerabteil sowie ein Aufzug im Haus erhöhen den Wohnkomfort. Zur Einheit gehören außerdem zwei Tiefgaragenstellplätze, die aktuell ebenfalls vermietet sind und somit einen zusätzlichen Vorteil für Kapitalanleger darstellen.

Die Wohnung ist an eine zuverlässige Mieterin vermietet, die ihr Mietverhältnis fortführen möchte. Aus Rücksicht auf deren Wunsch wurden keine Innenaufnahmen der Wohnung erstellt.

Die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) bestand bislang aus zwei Eigentümern und wurde selbst verwaltet. Aktuell gibt es noch keinen Verwalter, die Suche läuft jedoch. Bisher wurden keine WEG-Abrechnungen erstellt und keine Rücklagen gebildet, da die Kosten direkt zwischen den Eigentümern aufgeteilt wurden.

Fazit: Diese Erdgeschosswohnung vereint eine klare Aufteilung, gepflegten Wohnkomfort und verlässliche Mieteinnahmen. Damit bietet sie sowohl ein attraktives Zuhause als auch eine solide Kapitalanlage mit stabiler Perspektive.

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)