

Oberasbach

VON POLL | Kleine Wohnung, großes Potenzial – nahe dem Hainberg!

CODE DU BIEN: 26369001www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 120.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 35,96 m² • PIÈCES: 1

CODE DU BIEN: 26369001 - 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: 26369001 - 90522 Oberasbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26369001
Surface habitable	ca. 35,96 m²
Etage	1
Pièces	1
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1973
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	120.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26369001 - 90522 Oberasbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	03.01.2029
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	94.10 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1973

CODE DU BIEN: 26369001 - 90522 Oberasbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26369001 - 90522 Oberasbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26369001 - 90522 Oberasbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26369001 - 90522 Oberasbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26369001 - 90522 Oberasbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26369001 - 90522 Oberasbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26369001 - 90522 Oberasbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26369001 - 90522 Oberasbach

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN





Sandra Maringer
Geschäftsstellenleiterin

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0911 - 97 90 188 0
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/fuerth



VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26369001 - 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.

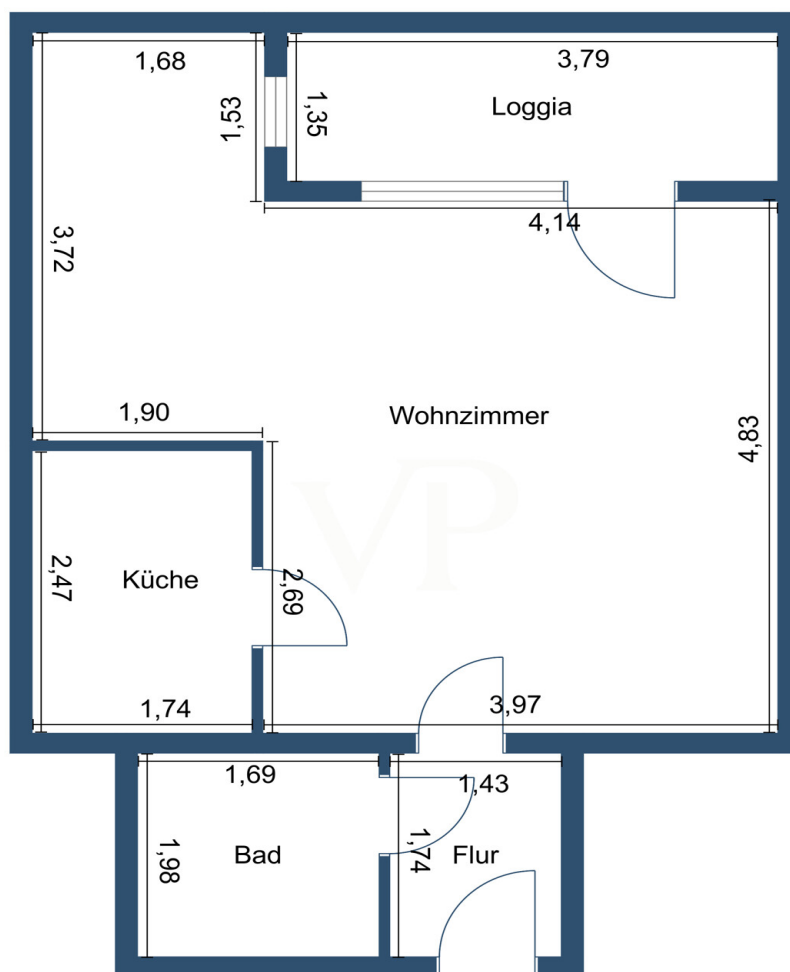
www.home.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26369001 - 90522 Oberasbach

Plans d'étage



Kopierrecht, ohne weitere Rechte



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: 26369001 - 90522 Oberasbach

Une première impression

Hier geht's zum 360°-Rundgang: <https://von-poll.com/tour/fuerth/szvH>

Diese im Jahr 1973 errichtete Etagenwohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und ist bequem sowohl über das Treppenhaus als auch über einen Aufzug erreichbar. Mit einer Wohnfläche von ca. 38 m² bietet sie eine attraktive Gelegenheit für Eigennutzer wie auch für Kapitalanleger.

Die Wohnung ist renovierungsbedürftig. Je nach Anspruch lässt sich die Immobilie sowohl mit kleinen Maßnahmen als auch im Rahmen einer umfassenderen Renovierung deutlich aufwerten.

Das Raumangebot umfasst ein großzügiges Zimmer, das sich ideal in einen Wohnbereich mit separater Schlafnische gliedern lässt. Dadurch entsteht eine klare Trennung von Wohnen und Schlafen. Ein Highlight ist der Süd-West-Balkon mit Blick in einen ruhigen, begrünten Innenhof.

Die vorhandene Küche ist funktionstüchtig und überzeugt durch ihren altersbedingten, mittlerweile wieder fragten Charme. Sie kann weiterhin genutzt oder bei Bedarf modernisiert werden.

Zur Wohnung gehören zudem ein Außenstellplatz, ein eigenes Kellerabteil sowie die Nutzung eines gemeinschaftlichen Fahrradabstellraums und eines Waschrums. Damit sind sämtliche praktischen Nebenflächen vorhanden, die den Wohnkomfort zusätzlich erhöhen.

Die Wohnanlage präsentiert sich insgesamt sehr gepflegt und besteht überwiegend aus Eigennutzern. Der Rücklagenstand der Wohnung beträgt zum 31.12.2024 solide 3.566,29 €, größere Sanierungsmaßnahmen in der WEG sind aktuell nicht geplant.

Dank der guten Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsanbindungen sowie Freizeit- und Bildungseinrichtungen in der Umgebung eignet sich die Wohnung hervorragend sowohl als Erstwohnung als auch als langfristige Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial.

Ob zur Eigennutzung oder als Investment: Diese Wohnung bietet eine überzeugende Kombination aus Lage, Substanz, Ausstattung und Gestaltungsfreiheit. Vereinbaren Sie

gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Möglichkeiten dieser Immobilie zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

CODE DU BIEN: 26369001 - 90522 Oberasbach

Détails des commodités

- Aufzug
- Einbauküche mit funktionsfähigen Geräten
- Kunststofffenster mit Rollläden
- Kellerabteil
- Waschraum
- Fahrradabstellraum
- Außenstellplatz

CODE DU BIEN: 26369001 - 90522 Oberasbach

Tout sur l'emplacement

Die Umgebung ist geprägt von einer ausgewogenen Mischung aus Wohnbebauung, gepflegten Grünflächen und einer sehr guten Infrastruktur.

Die Nähe zum Hainberg bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an das überregionale Straßennetz ist gut, sodass die umliegenden Städte und die Metropolregion Nürnberg–Fürth–Erlangen schnell erreichbar sind.

CODE DU BIEN: 26369001 - 90522 Oberasbach

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.1.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 94.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 26369001 - 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