

Oberasbach / Unterasbach

# Familientraum in Oberasbach: Doppelhaushälfte mit großem Garten & hoher Energieeffizienz

CODE DU BIEN: 26431007

360°-Rundgang



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

**PRIX D'ACHAT: 889.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 123 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 344 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26431007 - 90522 Oberasbach / Unterasbach**

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

**CODE DU BIEN: 26431007 - 90522 Oberasbach / Unterasbach**

## En un coup d'œil

|                        |                        |                              |                                                                           |
|------------------------|------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 26431007               | Prix d'achat                 | 889.000 EUR                                                               |
| Surface habitable      | ca. 123 m <sup>2</sup> | Type de bien                 | Maisons jumelles                                                          |
| Type de toiture        | à deux versants        | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 2,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Pièces                 | 5                      | État de la propriété         | Excellent Etat                                                            |
| Chambres à coucher     | 3                      | Technique de construction    | massif                                                                    |
| Salles de bains        | 2                      | Surface de plancher          | ca. 60 m <sup>2</sup>                                                     |
| Année de construction  | 2018                   | Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée             |
| Place de stationnement | 2 x surface libre      |                              |                                                                           |

**CODE DU BIEN: 26431007 - 90522 Oberasbach / Unterasbach**

## Informations énergétiques

|                                            |                                         |                                                       |                            |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------|
| Chauffage                                  | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique | Certification énergétique                             | Diagnostic énergétique     |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 12.06.2028                              | Consommation d'énergie                                | 19.30 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Source d'alimentation                      | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique | Classement énergétique                                | A+                         |
|                                            |                                         | Année de construction selon le certificat énergétique | 2017                       |

**CODE DU BIEN: 26431007 - 90522 Oberasbach / Unterasbach**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26431007 - 90522 Oberasbach / Unterasbach

## La propriété



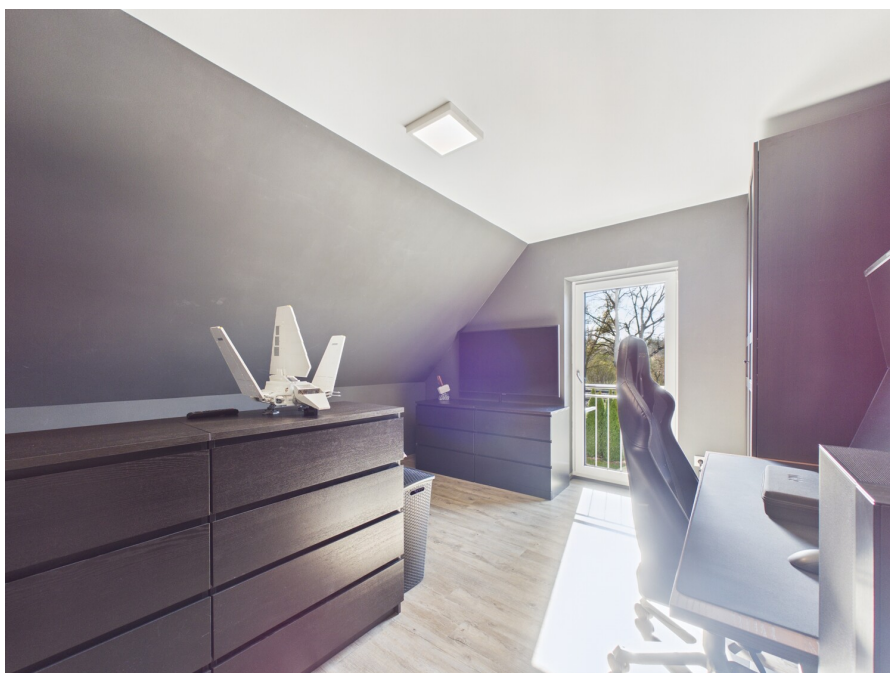
CODE DU BIEN: 26431007 - 90522 Oberasbach / Unterasbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26431007 - 90522 Oberasbach / Unterasbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26431007 - 90522 Oberasbach / Unterasbach

## La propriété



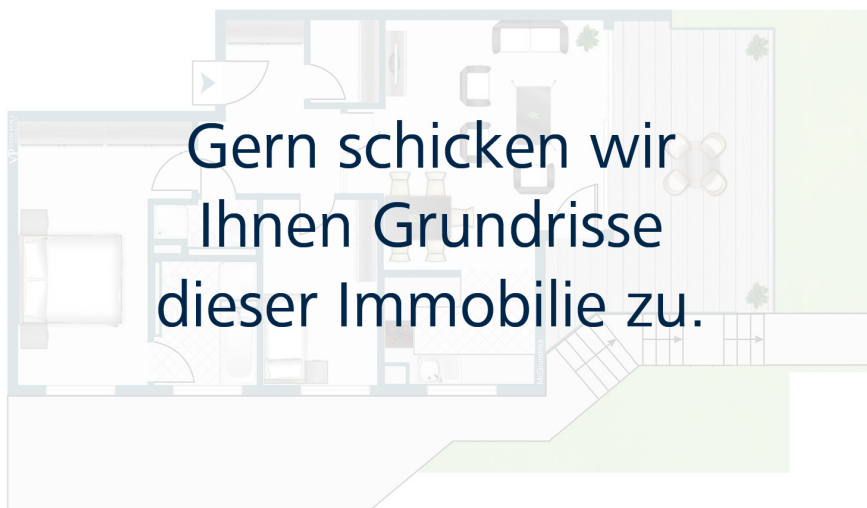
CODE DU BIEN: 26431007 - 90522 Oberasbach / Unterasbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26431007 - 90522 Oberasbach / Unterasbach

## La propriété



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



### Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern biete ich eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie mich, ich freue mich darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 09122 - 88 59 168**

Partner-Shop Schwabach/Roth | Kappadocia 9 | 91126 Schwabach  
[schwabach@von-poll.com](mailto:schwabach@von-poll.com) | [www.von-poll.com/schwabach-roth](http://www.von-poll.com/schwabach-roth)

CODE DU BIEN: 26431007 - 90522 Oberasbach / Unterasbach

## La propriété



# Immobilie gefunden, Finanzierung gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen







## Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie im Zukunft
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?
- Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten sie nach nur 5 Minuten.

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

**CODE DU BIEN: 26431007 - 90522 Oberasbach / Unterasbach**

## Une première impression

Diese moderne und äußerst gepflegte Doppelhaushälfte in Oberasbach überzeugt durch ein durchdachtes Wohnkonzept, hochwertige Ausstattung und eine attraktive Lage.

Das im Jahr 2018 errichtete Haus bietet auf ca. 123 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein komfortables und zeitgemäßes Zuhause. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen wohnraumhoch ausgebauten Keller mit über 30m<sup>2</sup> Fläche, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – ob als Hobbyraum, Homeoffice oder Fitnessbereich.

Bereits beim Betreten des Hauses wird der hochwertige Charakter deutlich. Ein heller Eingangsbereich führt in das offen gestaltete Erdgeschoss mit großzügigem Wohn- und Essbereich sowie direktem Zugang zur ca. 20 m<sup>2</sup> großen Terrasse und in den liebevoll angelegten, geschützten Garten. Eine dichte Bepflanzung sorgt hier für ein hohes Maß an Privatsphäre und macht den Außenbereich zu einem echten Rückzugsort.

Im Erdgeschoss ergänzen ein Gäste-WC mit Dusche sowie ein flexibel nutzbares Zimmer (ideal als Büro oder Gästezimmer) das Raumangebot.

Das Obergeschoss verfügt über zwei Kinderzimmer, ein Schlafzimmer sowie ein modernes Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Zusätzlichen Stauraum bietet der Spitzboden.

Die Immobilie besticht durch eine zeitlose, hochwertige Ausstattung: großflächige Fenster sorgen für helle Räume, elektrische Rollläden, Fußbodenheizung sowie eine energieeffiziente Luft-Luft-Wärmepumpe gewährleisten hohen Wohnkomfort und

niedrige Betriebskosten.

Zwei Außenstellplätze runden dieses attraktive Angebot ab.

Insgesamt handelt es sich um ein modernes, vielseitiges Zuhause mit hoher Wohnqualität in gefragter Lage von Oberasbach.

Sie wünschen eine Besichtigung vor Ort? Wir sind gerne jederzeit für Sie da!

**CODE DU BIEN: 26431007 - 90522 Oberasbach / Unterasbach**

## Détails des commodités

Doppelhaushälfte

Baujahr: 2018

Wohnfläche: ca. 123 m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße: ca. 344 m<sup>2</sup>

Massivbauweise

Heizung: Wärmepumpe

Schallschutzfenster 3-fach verglast und 5 - Kammerprofil

Offener Wohn- und Essbereich

wohnraumhoch ausgebauter Kellerraum zur individuellen Nutzung (ca. 32 m<sup>2</sup>)

Zusätzlicher Stauraum im Spitzboden

Zwei Außenstellplätze

**CODE DU BIEN: 26431007 - 90522 Oberasbach / Unterasbach**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in attraktiver und zentraler Lage von Oberasbach, in gewachsenem Wohnumfeld mit angenehmer Nachbarschaft. Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung und bietet eine ausgewogene Mischung aus urbaner Nähe und ruhigem Wohnen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen sind in kurzer Zeit erreichbar. Das nahegelegene Zentrum von Oberasbach sowie die benachbarten Städte Zirndorf und Fürth bieten zusätzliche Infrastruktur, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und ein breites Freizeitangebot.

Die Nähe zu Grünflächen und Naherholungsgebieten sorgt zudem für einen hohen Wohn- und Freizeitwert.

Der Bahnhof Oberasbach (S-Bahn-Linie S4) ist schnell erreichbar und bietet eine direkte Verbindung nach Nürnberg und Ansbach.

Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die Südwesttangente besteht eine schnelle Anbindung an Fürth, Nürnberg und die umliegenden Städte. Die Nürnberger Innenstadt ist in etwa 20 Minuten erreichbar.

Mehrere Buslinien gewährleisten eine gute Verbindung innerhalb Oberasbachs sowie in die Nachbarorte. Der Flughafen Nürnberg ist in ca. 25–30 Minuten erreichbar und unterstreicht die gute überregionale Erreichbarkeit.

**CODE DU BIEN: 26431007 - 90522 Oberasbach / Unterasbach**

## Plus d'informations

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 26431007 - 90522 Oberasbach / Unterasbach**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jörg Muskat

---

Kappadocia 9, 91126 Schwabach

Tel.: +49 9122 - 88 59 168

E-Mail: [schwabach@von-poll.com](mailto:schwabach@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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