

Oberasbach

VON POLL | ??????? ????????????? ?? ??????????????  
????????

???????? ??????????: 25369020



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

???? ??????: 370.000 EUR • ??????????: ca. 94 m<sup>2</sup> • ??????: 3

???????? ?????: 25369020 - 90522 Oberasbach

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ??????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ????????????
- ??????????? ????????????

????????? ??????????: 25369020 - 90522 Oberasbach

?? ??? ????

????????? ??????????	25369020
???????????	ca. 94 m <sup>2</sup>
?????????	3
?????????? ???	2
???????????	
???????????	1
????? ????????????	2004
????? ????????????	2 x ????????
	???????????

????? ????????	370.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????	???????????
???????????	WC ???????????, ??????, ???????????

????????? ??????????: 25369020 - 90522 Oberasbach

## ????????????? ??????????

???????????	???????????
???????????	??????
???????????	26.09.2035
???????????????	
?????? ???	
????? ????????????	??????

???????????????????	VERBRAUCH
???????????	
???????	97.02 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????	
???????????	
???????????	C
???????????	
???????????	
????? ????????????	2004
????????? ?? ??	
???????????	
???????????????	

???????? ?????: 25369020 - 90522 Oberasbach

?? ???????



???????? ?????: 25369020 - 90522 Oberasbach

?? ???????



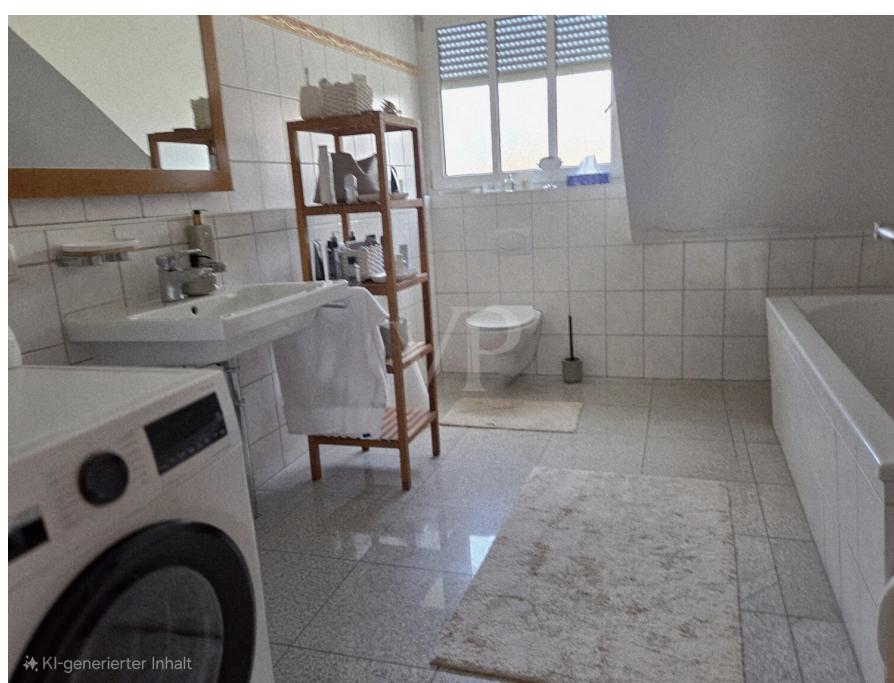
???????? ?????: 25369020 - 90522 Oberasbach

?? ???????



???????? ?????: 25369020 - 90522 Oberasbach

?? ???????



????????? ?????????: 25369020 - 90522 Oberasbach

?? ???????



**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)

????????? ??????????: 25369020 - 90522 Oberasbach

?? ???????



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

????????? ?????????: 25369020 - 90522 Oberasbach

???????



????? ? ??????? ???? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ??? ??????. ??? ??  
????? ????, ??? ?????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ??????????.

????????? ?????????: 25369020 - 90522 Oberasbach

## ??? ????? ????????

????? ?? ?????? ????????????, ??????????????? ?? 2004, ?????????? ??????? 94 ??.  
????? ??????????, ??????????????? ??????????? ??? ?????? ??????????  
?????????????. ??? ?????????????? ??? ??? ??????????? ??? ??? ?? ???????  
?????????? ?? ??????????? - ??? ?????????? ??????????????? ??? ??? ??????????. ?  
?????????? ?????? ?????? ??????? ??????? ??? ??? ?????????? ??? ??????? ???  
?????? ??? ??? ??????????. ?????? ?????? ?????????? ??????????? ??? ??? ?? ??????  
??, ?????????????? ??? ??????? ??? ??????? ?????????? ??????????. ?? ???????????  
????????? ?? ?????????? ???????????????, ??????? 3,53 ?.?, ?????????? ???  
????? ??? ?????????? ??? ?????????? ?????????? ??? ??? ??? ?????? ????. ??  
????????? ?????????? ??? ??????? ??????. ?? ?????? ?????????? ?????? ???  
??????????, ??? ?? ?????? ??????? ?????? ?????? ?? ?????? ???????, ???????  
?????????? ? ??????? ??? ?????.. ?? ?????? ?????????? ?????????? ??? ??????????  
????????? ??????????. ? ?????????? ?????? ?????????? ?????? ??? ??? ??????????  
?? ?????????????? ??????. ?????????? ???????????????, ??? ?????????? ?????? ???  
????? ??? ?????????????? ??? ??????, ?????????? ?????? ??? ??? ??????????????.  
????????????? ?????? ??? ??????? ?????? ?????????? ???????????, ??? ??????????????  
????? ?? ??????. ? ??????? ?????? ?????????? ?????????? ??????????????  
????????????? ??? ??? ?????????? ??? ??? ?????????? ??? ??? ??????????????. ??? ?? ???,  
??? ?????? ?????????? ???????, ??? ? ?????????? ?????????? ?? ??????. ???  
????? ?????????? ?????? ?????? ?????????? ?????????? ?????????????? ??? ??? ???  
????????????? ?????????? ???????, ??? ?? ?????? ?????????? ?????????????? ??????????  
????? ??? ??????????. ??? ?????? ??? ??? ???????, ?????????? ?????????? ??????  
????? ?????????? ??? ??? ?????? ?????????? ?????????????? ?????? ??? ??? ??????  
????????????? ?????????? ?????????? ?????????? ??? ??????. ?????? ?????? ??? ??????????  
?? ?????????? ?? ?????????????? ?????????? ??? ??? ?????????? ??????????  
?????????.

????????? ??????????: 25369020 - 90522 Oberasbach

??? ??? ??? ??????????

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.

???????? ?????: 25369020 - 90522 Oberasbach

????? ????????????

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.

????????? ?????????: 25369020 - 90522 Oberasbach

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

---

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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