

Oberasbach

## VON POLL | Gepflegte Erdgeschosswohnung - Komfortabel, hochwertig, einfach anders

???????: 25369022



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

?????: 450.000 EUR • ??????: ca. 109 m<sup>2</sup> • ??????: 4

???????? ?????: 25369022 - 90522 Oberasbach

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ??????????

● ?????? ??????????

● ??? ??? ??????????

● ?????????????? ??? ??????

● ??? ??? ??? ??????????

● ????? ??????????????

● ??????????????????

????????? ??????????: 25369022 - 90522 Oberasbach

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25369022
???????????	ca. 109 m <sup>2</sup>
?????????	4
?????????? ???	2
???????????	
???????????	1
????? ????????????	2004
????? ????????????	2 x ????????
	???????????

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

????????? ??????????: 25369022 - 90522 Oberasbach

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

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

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

???????? ?????: 25369022 - 90522 Oberasbach

?? ??????



????????? ??????????: 25369022 - 90522 Oberasbach

?? ????????



The image shows a smartphone in the foreground displaying a QR code and a speech bubble with the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.". Behind it, a laptop screen shows a real estate website with property details. The right side of the image features a dark blue background with the Von Poll logo and text about immobilienbewertung.

**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)

????????? ??????????: 25369022 - 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)

????????? ??????????: 25369022 - 90522 Oberasbach

???????



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

???????? ?????: 25369022 - 90522 Oberasbach

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

Diese gepflegte 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung aus dem Baujahr 2004 überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von rund 109 m<sup>2</sup> und einer durchdachten, funktionalen Raumaufteilung. Sie eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien, die komfortables Wohnen auf einer Ebene schätzen, und bietet gleichzeitig Kapitalanlegern eine Investitionsmöglichkeit mit solider Perspektive.

Der einladende Flur erschließt alle Räume sternförmig und vermittelt schon beim Betreten ein angenehmes Raumgefühl. Mittelpunkt der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse und dem angrenzenden Wintergarten. Dieser Bereich schafft einen harmonischen Übergang zwischen Innen und Außen und bietet zu jeder Jahreszeit einen besonderen Rückzugsort. Der Gartenbereich ist gemeinschaftlich nutzbar, ein eigener Gartenanteil ist nicht vorhanden.

Die Küche ist separat gehalten und klar vom Wohnbereich abgegrenzt. Zwei weitere Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne sowie einem charakteristischen Rundfenster ausgestattet, das für angenehmes Tageslicht sorgt. Ein separates Gäste-WC mit Dusche ergänzt den durchdachten Grundriss.

Praktische Details wie ein eigenes Kellerabteil, ein Aufzug im Haus und zwei Tiefgaragenstellplätze.

Die Wohnung ist aktuell an eine zuverlässige Mieterin vermietet, die ihr Mietverhältnis gerne fortführen möchte. Aus Rücksicht auf deren Privatsphäre wurden keine Innenaufnahmen veröffentlicht.

Die Wohnungseigentümergemeinschaft besteht derzeit aus zwei Eigentümern und wurde bislang eigenverwaltet. Ein externer Verwalter wird aktuell gesucht. Rücklagen wurden bisher nicht gebildet, da die laufenden Kosten direkt zwischen den Eigentümern aufgeteilt wurden.

????????? ??????????: 25369022 - 90522 Oberasbach

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

- Diele / Garderobe
- Abstellraum
- Dusche/Wc
- Wohn- / Esszimmer
- Terrasse
- Wintergarten
- Küche
- Badezimmer
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Zimmer 3

????????? ??????????: 25369022 - 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.

???????? ?????: 25369022 - 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

????????? ??????????: 25369022 - 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)