

Oberasbach

VON POLL | Az élet kényelme találkozik a befektetési lehetőséggel

VP azonosító: 25369019



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 419.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 109 m² • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 25369019 - 90522 Oberasbach

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25369019 - 90522 Oberasbach

Áttekintés

VP azonosító	25369019
Hasznos lakótér	ca. 109 m ²
Emelet	1
Szobák	4
Hálósobák	2
Fürdoszobák	2
Építés éve	2004
Parkolási lehetőségek	2 x Mélygarázs

Vételár	419.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 25369019 - 90522 Oberasbach

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	26.09.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	97.02 kWh/m ² a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2004

VP azonosító: 25369019 - 90522 Oberasbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25369019 - 90522 Oberasbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25369019 - 90522 Oberasbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25369019 - 90522 Oberasbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25369019 - 90522 Oberasbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25369019 - 90522 Oberasbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25369019 - 90522 Oberasbach

Az ingatlan



A smartphone in the foreground displays a QR code and the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." (Learn the value of your property here). In the background, a laptop displays the Von Poll Immobilien website, which shows a "Marktpreis" (Market Price) section with a graph and text.

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

VP azonosító: 25369019 - 90522 Oberasbach

Az ingatlan



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

VP azonosító: 25369019 - 90522 Oberasbach

Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25369019 - 90522 Oberasbach

Az első benyomás

Ez a tágas, 2004-ben épült lakás körülbelül 109 m² lakóteret kínál, és lenyűgözően átgondolt elrendezésével, valamint modern, jól karbantartott állapotával. A lakást 2019 óta adják bérbe, és a bérlok továbbra is itt szeretnének maradni. A lakás összesen négy szobával rendelkezik, amelyek sokféle felhasználási módot kínálnak. Két hálószoba biztosítja a bőséges magánéletet. A fő fürdőszobában kád található, amelyet egy különálló, zuhanyzós vendég-WC egészít ki. A tágas nappali és étkező alkotja a lakás szívet, és egy napos, délnyugati fekvésű, körülbelül 10 m²-es erkélyre nyílik, amely a lakás teljes oldalán húzódik. Innen gyönyörű kilátás nyílik a környező zöld környezetre. A praktikus részletek, mint például a különálló pincehelyiség és az épületben található lift, hozzájárulnak a lakhatás kényelméhez. Két földalatti parkolóhely is tartozik a lakáshoz, amelyeket jelenleg bérbe adnak. A társasházi társasház (WEG) korábban két tulajdonosból állt, és önállóan kezelte az ingatlant. Jelenleg nincs ingatlankezelő, de a keresés folyamatban van. A mai napig nem készültek társasházi beszámolók, és nem különítették el tartalékalapot sem, mivel a költségeket közvetlenül a tulajdonosok között osztották fel. Ez a lakás jól karbantartott lakhatási kényelmet, jó elrendezést és biztos bérleti jövedelmet kínál – ideális befektetők számára.

VP azonosító: 25369019 - 90522 Oberasbach

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25369019 - 90522 Oberasbach

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 97.02 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

VP azonosító: 25369019 - 90522 Oberasbach

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com