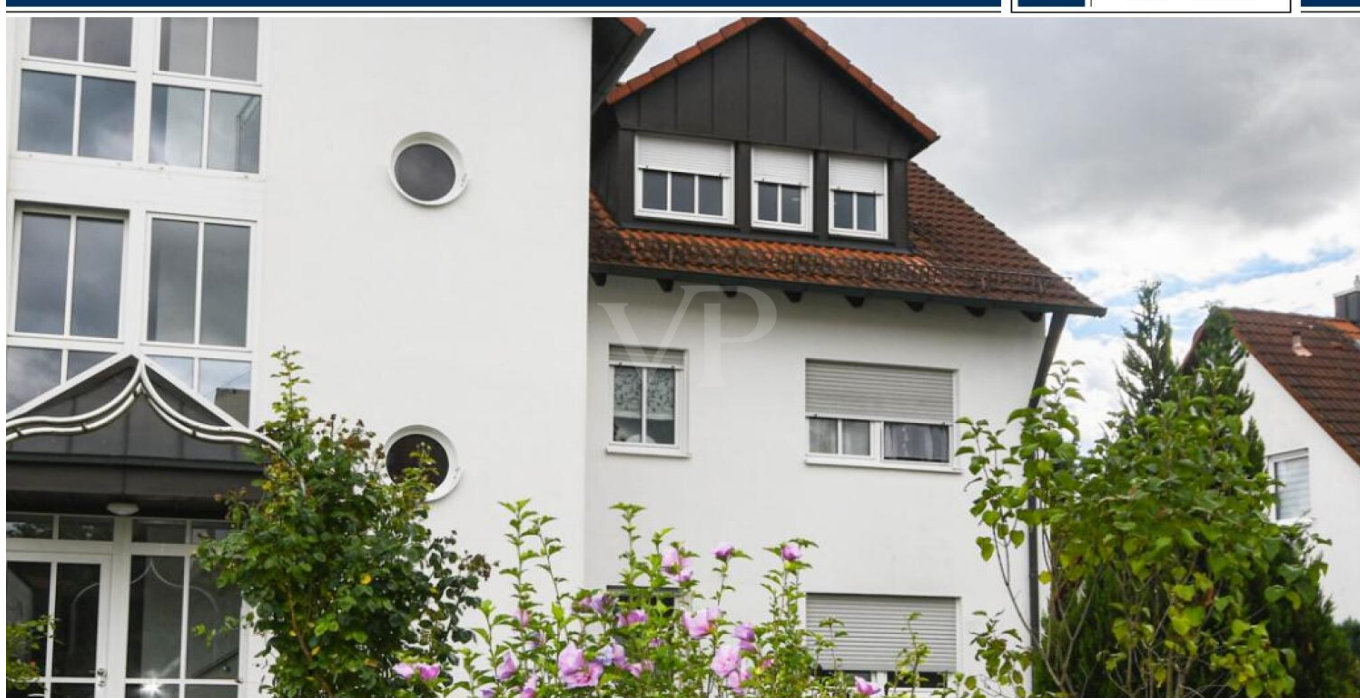


Oberasbach

# VON POLL | Penthouse lakás hosszú távú bérlettel

VP azonosító: 25369020



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

VÉTELÁR: 370.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 94 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

**VP azonosító: 25369020 - 90522 Oberasbach**

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

**VP azonosító: 25369020 - 90522 Oberasbach**

## Áttekintés

|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| VP azonosító          | 25369020              |
| Hasznos lakótér       | ca. 94 m <sup>2</sup> |
| Szobák                | 3                     |
| Hálósobák             | 2                     |
| Fürdoszobák           | 1                     |
| Építés éve            | 2004                  |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Mélygarázs        |

|                      |                                                                                    |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 370.000 EUR                                                                        |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                                      |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                            |
| Felszereltség        | Vendég WC, Kert / közös<br>használat, Erkély                                       |

**VP azonosító: 25369020 - 90522 Oberasbach**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 26.09.2035    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                               |                     |
|---------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                            | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                    | 97.02 kWh/m²a       |
| Energiahatékonysági<br>besorolás / Energetikai<br>tanúsítvány | C                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                | 2004                |

**VP azonosító: 25369020 - 90522 Oberasbach**

## Az ingatlan



★ KI-generierter Inhalt

**VP azonosító: 25369020 - 90522 Oberasbach**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25369020 - 90522 Oberasbach**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25369020 - 90522 Oberasbach**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25369020 - 90522 Oberasbach

## Az ingatlan



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

**VP azonosító: 25369020 - 90522 Oberasbach**

## Az ingatlan



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

VP azonosító: 25369020 - 90522 Oberasbach

## Alaprajzok



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

**VP azonosító: 25369020 - 90522 Oberasbach**

## Az első benyomás

Ez a 2004-ben épült penthouse lakás körülbelül 94 m<sup>2</sup> lakóteret, jól megtervezett elrendezést és kiváló minőségű kivitelezést kínál. Elkészülése óta bérbeadták, és a bérlok továbbra is itt szeretnének maradni – ez vonzó tulajdonság a befektetők számára. A barátságos elosztás bőséges helyet biztosít egy gardróbna, és a nappaliba és étkezőbe vezet. A nagy ablakok természetes fénnel árasztják el a teret, világos és hívogató légkört teremtve. A szomszédos, délnyugati fekvésű, körülbelül 3,53 m<sup>2</sup>-es erkély a nappali mentén húzódik, és kellemes kilátást nyújt a környező zöld környezetre. A lakás három világos szobával rendelkezik. A fő hálószoba tágas, míg a második szoba ideális gyerekszobaként, vendégszobaként vagy dolgozószobaként. A fürdőszobában kád és külön vendég WC található. A különálló konyha rengeteg helyet kínál főzéshez és ételkészítéshez. A lakás kényelméhez olyan praktikus részletek is hozzájárulnak, mint a külön pincetároló és az épületben található lift. Két jelenleg bérelt mélygarázs-hely is tartozik az árhoz. A társasház korábban két tulajdonosból állt, és önállóan üzemeltetett. Jelenleg nincs ingatlankezelő, de a keresés folyamatban van. Társasházi Egyesületi Nyilatkozatok nem készültek, és tartalékalap sem jött létre, mivel a költségeket közvetlenül a tulajdonosok között osztották meg. Egy lakást már eladtak, így most már három különböző fél van a társasházban. Ez a penthouse lakás jól karbantartott tulajdonságokat, jól megtervezett elrendezést és megbízható bérleti bevételt ötvözt. Ideális azoknak a befektetőknek, akik értékelik a hosszú távú stabilitást és a stabil bérleti viszonyokat.

**VP azonosító: 25369020 - 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: 25369020 - 90522 Oberasbach**

## **További információ / adatok**

**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.**

**VP azonosító: 25369020 - 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](http://www.von-poll.com)**