

Oberasbach

VON POLL | Jól karbantartott földszinti lakás - Kényelmes, kiváló minőségű, egyszerűen más

VP azonosító: 25369022



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 450.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 109 m² • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 25369022 - 90522 Oberasbach

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

VP azonosító: 25369022 - 90522 Oberasbach

Áttekintés

VP azonosító	25369022
Hasznos lakótér	ca. 109 m ²
Szobák	4
Hálósobák	2
Fürdoszobák	1
Építés éve	2004
Parkolási lehetőségek	2 x Mélygarázs

Vételár	450.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat

VP azonosító: 25369022 - 90522 Oberasbach

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	97.02 kWh/m²a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	26.09.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2004

VP azonosító: 25369022 - 90522 Oberasbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25369022 - 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

VP azonosító: 25369022 - 90522 Oberasbach

Az ingatlan



The advertisement features a desktop monitor, a smartphone, and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website. The tablet prominently shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen" (Now create search profile). The desktop monitor shows a search results page with a map and property details. The smartphone shows a search filter page.

VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

VP azonosító: 25369022 - 90522 Oberasbach

Alaprajzok



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

VP azonosító: 25369022 - 90522 Oberasbach

Az első benyomás

Ez a jól karbantartott, négyszobás, 2004-ben épült földszinti lakás nagyjából 109 m²-es tágas lakótérrel és átgondoltan megtervezett, funkcionális elrendezéssel büszkélkedhet. Ideális párok vagy kis családok számára, akik értékelik a kényelmes, egyszintes életteret, miközben a befektetőknek is ígéretes befektetési lehetőséget kínál. A hívogató folyosó csillag alakú elrendezésben kínál hozzáférést minden helyiséghez, kellemes térérzetet teremtve már a belépés pillanatától. A lakás szíve a tágas nappali és étkező, ahonnan közvetlenül elérhető a napsütötte terasz és a hozzá tartozó télikert. Ez a terület zökkenőmentesen ötvözi a beltéri és kültéri életteret, minden évszakban különleges menedéket kínálva. A kertet minden lakó közösen használja; nincs saját kerti parcella. A konyha elkülönül és egyértelműen elkülönül a nappaltól. Két további szoba sokoldalú lehetőségeket kínál hálósobaként, gyerekszobaként vagy dolgozószobaként való használatra. A fürdőszobában kád és egy jellegzetes kerek ablak található, amely bőséges természetes fényt biztosít. Egy külön vendég-WC zuhanyzóval teszi teljessé a jól megtervezett alaprajzot. Praktikus jellemzői közé tartozik egy saját pincehelyiség, az épületben található lift és két földalatti parkolóhely. A lakás jelenleg egy megbízható bérlőnek van kiadva, aki folytatni szeretné a bérleti szerződést. A magánélet tiszteletben tartása érdekében nem hoztunk nyilvánosságra belső fotókat. A társasház jelenleg két tulajdonosból áll, és eddig önállóan kezelte az ingatlant. Jelenleg külső ingatlankezelő felkutatása folyamatban van. Tartalékalapot nem hoztak létre, mivel a folyamatos költségeket közvetlenül a tulajdonosok között megosztották.

VP azonosító: 25369022 - 90522 Oberasbach

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25369022 - 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: 25369022 - 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: 25369022 - 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