

Oberasbach

## VON POLL | Il comfort abitativo incontra le opportunità di investimento

**Codice oggetto: 25369019**



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 419.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 109 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

Codice oggetto: 25369019 - 90522 Oberasbach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25369019 - 90522 Oberasbach

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25369019	Prezzo d'acquisto	419.000 EUR
Superficie netta	ca. 109 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Piano	1	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone
Anno di costruzione	2004		
Garage/Posto auto	2 x Parcheggio interrato		

Codice oggetto: 25369019 - 90522 Oberasbach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	97.02 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	26.09.2035	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2004

Codice oggetto: 25369019 - 90522 Oberasbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25369019 - 90522 Oberasbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25369019 - 90522 Oberasbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25369019 - 90522 Oberasbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25369019 - 90522 Oberasbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25369019 - 90522 Oberasbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25369019 - 90522 Oberasbach

## La proprietà



The image shows a large smartphone in the foreground displaying a mobile application interface for real estate valuation. A speech bubble on the screen says: "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." Below the phone is a QR code. In the background, there are two smaller screens showing the same app interface on a laptop and a tablet.

**VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

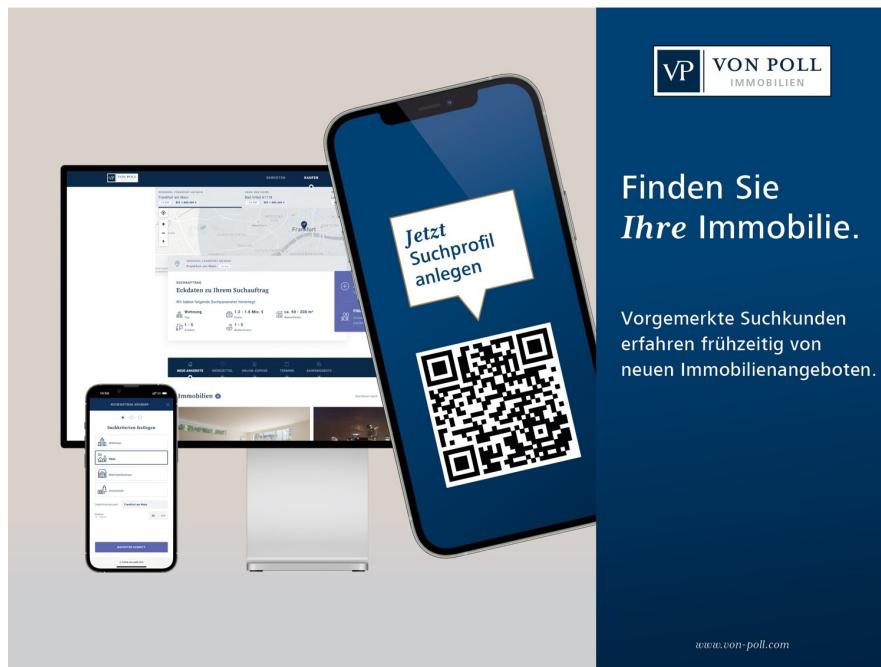
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Codice oggetto: 25369019 - 90522 Oberasbach

## La proprietà



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Codice oggetto: 25369019 - 90522 Oberasbach

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25369019 - 90522 Oberasbach

## Una prima impressione

Questo spazioso appartamento, costruito nel 2004, offre circa 109 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e colpisce per la sua disposizione ben progettata e le sue condizioni moderne e ben tenute. L'appartamento è affittato dal 2019 e gli inquilini desiderano rimanere. L'appartamento dispone di un totale di quattro locali, offrendo una varietà di utilizzi. Due camere da letto garantiscono ampia privacy. Il bagno principale è dotato di vasca, completato da un WC per gli ospiti separato con doccia. L'ampia zona giorno e pranzo costituisce il cuore dell'appartamento e si apre su un soleggiato balcone esposto a sud-ovest di circa 10 m<sup>2</sup>, che si estende lungo l'intero lato dell'appartamento. Da qui si può godere di una splendida vista sul verde circostante. Dettagli pratici come una cantina separata e un ascensore nell'edificio contribuiscono al comfort abitativo. L'unità include anche due posti auto sotterranei, attualmente affittati. L'associazione dei proprietari di condominio (WEG) era precedentemente composta da due proprietari ed era autogestita. Attualmente non è presente un amministratore, ma la ricerca è in corso. Ad oggi non è stato redatto alcun rendiconto condominiale (WEG) e non sono stati accantonati fondi di riserva, poiché i costi sono stati suddivisi direttamente tra i proprietari. Questo appartamento offre un comfort abitativo curato, una disposizione solida e un reddito da locazione affidabile: ideale per gli investitori.

Codice oggetto: 25369019 - 90522 Oberasbach

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25369019 - 90522 Oberasbach

## Ulteriori informazioni

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

Codice oggetto: 25369019 - 90522 Oberasbach

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

---

Gustavstraße 35, 90762 Fürth  
Tel.: +49 911 - 97 90 188 0  
E-Mail: fuerth@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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