

Oberasbach – Unterasbach bei Nürnberg

VON POLL | 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Wintergarten und Südwest-Garten

CODICE OGGETTO: 23369063

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 370.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 100 m² • VANI: 3

CODICE OGGETTO: 23369063 - 90522 Oberasbach – Unterasbach bei Nürnberg

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

CODICE OGGETTO: 23369063 - 90522 Oberasbach – Unterasbach bei Nürnberg

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23369063
Superficie netta	ca. 100 m²
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	2006
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	370.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m²
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 23369063 - 90522 Oberasbach – Unterasbach bei Nürnberg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	GAS	Consumo energetico	85.50 kWh/m²a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	21.07.2026	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 23369063 - 90522 Oberasbach – Unterasbach bei Nürnberg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23369063 - 90522 Oberasbach – Unterasbach bei Nürnberg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23369063 - 90522 Oberasbach – Unterasbach bei Nürnberg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23369063 - 90522 Oberasbach – Unterasbach bei Nürnberg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23369063 - 90522 Oberasbach – Unterasbach bei Nürnberg

La proprietà



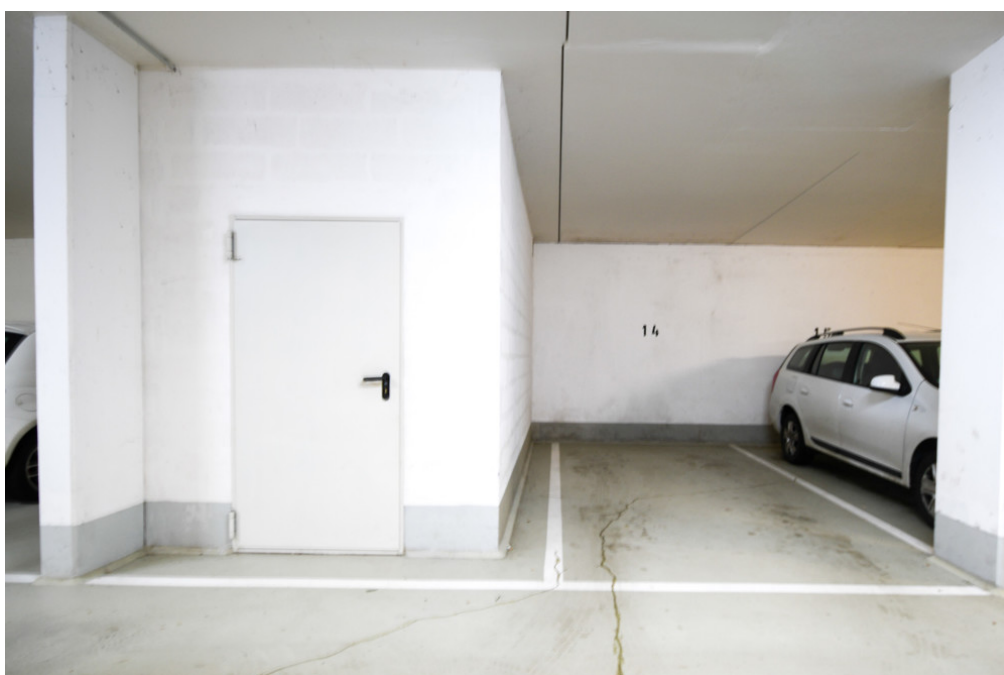
CODICE OGGETTO: 23369063 - 90522 Oberasbach – Unterasbach bei Nürnberg

La proprietà



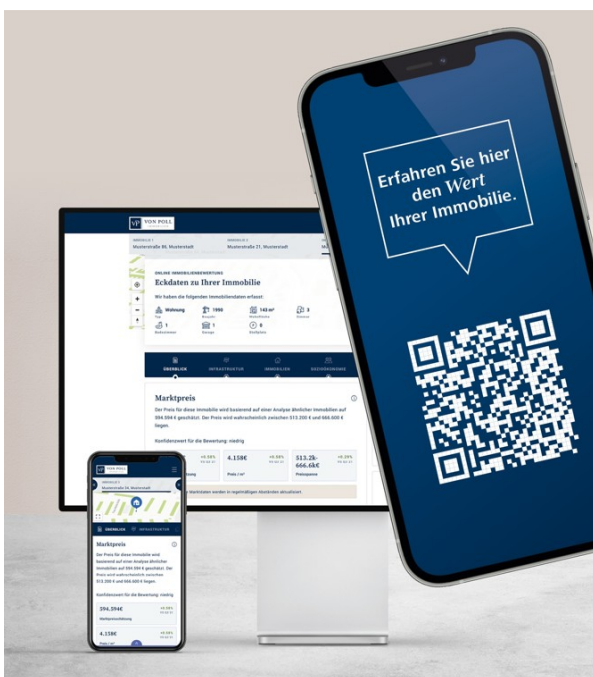
CODICE OGGETTO: 23369063 - 90522 Oberasbach – Unterasbach bei Nürnberg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23369063 - 90522 Oberasbach – Unterasbach bei Nürnberg

La proprietà



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



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 23369063 - 90522 Oberasbach – Unterasbach bei Nürnberg

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Jürgen Maringer - Geschäftsstelleninhaber
Sarah Eckert - Immobilienberaterin

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0911 - 97 90 188 0
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/fuerth

CODICE OGGETTO: 23369063 - 90522 Oberasbach – Unterasbach bei Nürnberg

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: 23369063 - 90522 Oberasbach – Unterasbach bei Nürnberg

Una prima impressione

Mit einem charmanten Wintergarten und einer sonnigen Terrasse im gemütlichen Südwestgarten bietet Ihnen diese 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss einige Highlights. Die Wohnung verfügt über einen Wohnbereich, eine Küche mit Einbauküche, ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer und einen praktischen Abstellraum. Das Herzstück der Wohnung ist das lichtdurchflutete Wohn-/Esszimmer mit großzügigen Fensterfronten und Zugängen zum beheizten Wintergarten, zur Terrasse und in den Garten. Das Bad verfügt über ein Fenster und eine bodengleiche Dusche sowie eine Badewanne. Im Abstellraum befindet sich der Waschmaschinenanschluss. Aufgrund der bereits vorhandenen Zu- und Abwasserleitungen kann hier ein zusätzliches WC eingebaut werden. Besonders hervorzuheben ist der außergewöhnliche Außenbereich der Wohnung – ein wahres Gartenparadies mit einer Terrasse, Beeten und einem höher gelegenen (Nutz-)Garten. Der Garten erstreckt sich in L-Form um die Wohnung und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten, die diese Wohnung zu etwas Besonderem machen. Ein Tiefgaragenplatz sowie ein Kellerabteil runden das Angebot ab. Weitere Informationen: - aktuelles Hausgeld inkl. Rücklagen: 365,- €/Monat - Rücklagen Stand zum 30.09.2022: ca. 85.880,- € - beschlossene Sonderumlage(n): keine - Größe der WEG: 22 Hier gelangen Sie zur 360°-Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/LMCp>

CODICE OGGETTO: 23369063 - 90522 Oberasbach – Unterasbach bei Nürnberg

Dettagli dei servizi

- Wintergarten (beheizt)
- Terrasse
- teilw. Fußbodenheizung (Wohn-/Esszimmer, Küche, Bad)
- Echtholzparkett in den Schlafzimmern
- Rollos (teilw. elektrisch)
- Waschmaschinenanschluss im Abstellraum (WC- und Waschbeckenanschluss vorhanden)
- ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein überbauter Platz als weiterer Stauraum (siehe Foto)
- Kellerabteil
- Aufzug
- barrierearmes Wohnen (ebenso beim Hauszugang)

CODICE OGGETTO: 23369063 - 90522 Oberasbach – Unterasbach bei Nürnberg

Tutto sulla posizione

Die Wohnung befindet sich im gefragten Ortsteil Unterasbach und zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur aus. Kindergärten und Schulen sind in ca. 15 Gehminuten erreichbar, Einkaufsmöglichkeiten in ca. 5 Fahrminuten. Auch eine vielfältige Auswahl an Restaurants und Cafés ist bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Ein weiteres Plus ist die gute Anbindung an den ÖPNV. Die nächste Bushaltestelle liegt nur ca. 150 Meter entfernt, den S-Bahnhof Unterasbach erreichen Sie nach knapp 800 Metern. Die vorbeilaufende Straße ist vor allem zu den Stoßzeiten gut befahren. Innerhalb der Wohnung wird diese so gut wie gar nicht wahrgenommen.

CODICE OGGETTO: 23369063 - 90522 Oberasbach – Unterasbach bei Nürnberg

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.7.2026. Endenergiebedarf beträgt 85.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODICE OGGETTO: 23369063 - 90522 Oberasbach – Unterasbach bei Nürnberg

Partner di contatto

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

Jürgen Maringer

Gustavstraße 35 Fürth
E-Mail: fuerth@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com