

Oberasbach

VON POLL | Attico con contratto di locazione a lungo termine

Codice oggetto: 25369020



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 370.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 94 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 25369020 - 90522 Oberasbach

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

Codice oggetto: 25369020 - 90522 Oberasbach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25369020	Prezzo d'acquisto	370.000 EUR
Superficie netta	ca. 94 m ²	Appartamento	Attico
Vani	3	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	2	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	2004	Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone
Garage/Posto auto	2 x Parcheggio interrato		

Codice oggetto: 25369020 - 90522 Oberasbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	97.02 kWh/m ² 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: 25369020 - 90522 Oberasbach

La proprietà



Codice oggetto: 25369020 - 90522 Oberasbach

La proprietà



Codice oggetto: 25369020 - 90522 Oberasbach

La proprietà

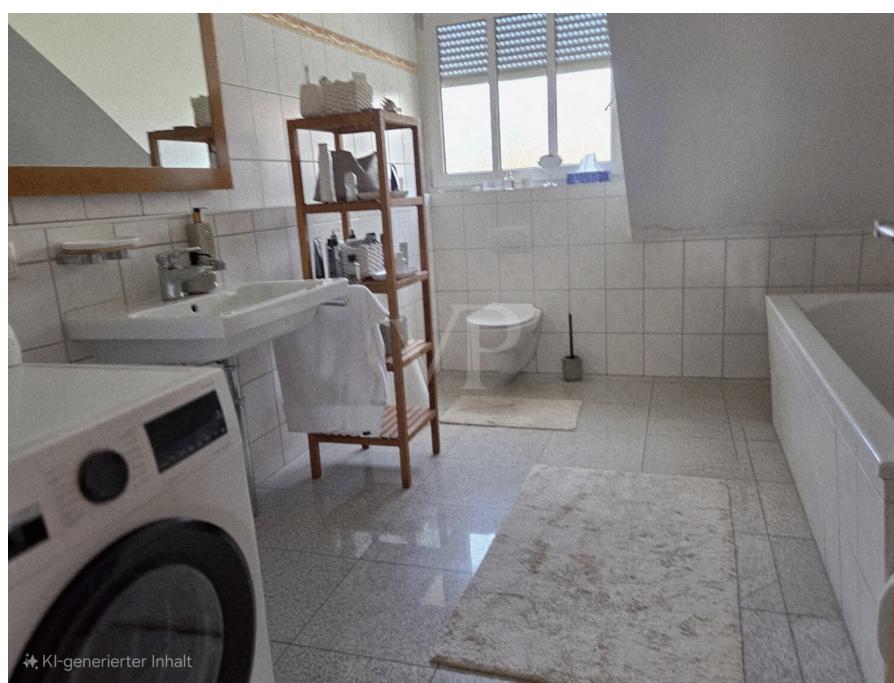


Codice oggetto: 25369020 - 90522 Oberasbach

La proprietà



★ KI-generierter Inhalt



★ KI-generierter Inhalt

Codice oggetto: 25369020 - 90522 Oberasbach

La proprietà



The image shows a large smartphone in the foreground displaying a real estate application. A speech bubble on the screen contains the text: "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." Below the phone is a QR code. To the left, a laptop and a smaller smartphone also display the same application interface. The application interface includes sections for "Marktpreis" (Market Price) and "Kontaktieren für die Bewertung - niedrig" (Contact for valuation - low). The right side of the image features a dark blue background with the "VON POLL IMMOBILIEN" logo at the top. Below the logo, the text reads: "Immobilienbewertung – exklusiv und professionell." A bulleted list follows: • 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? At the bottom, it says: "Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks." At the very bottom, the website address "www.home.von-poll.com" is listed.

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

Codice oggetto: 25369020 - 90522 Oberasbach

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25369020 - 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: 25369020 - 90522 Oberasbach

Una prima impressione

Questo attico, costruito nel 2004, offre circa 94 m² di superficie abitabile, una distribuzione ben progettata e finiture di alta qualità. È stato affittato sin dal suo completamento e gli inquilini desiderano rimanere, una caratteristica interessante per gli investitori. L'accogliente ingresso offre ampio spazio per un guardaroba e conduce alla zona giorno e pranzo. Le ampie finestre inondano lo spazio di luce naturale, creando un'atmosfera luminosa e invitante. L'adiacente balcone esposto a sud-ovest, di circa 3,53 m², si estende lungo la zona giorno e offre una piacevole vista sul verde circostante. L'appartamento dispone di tre stanze luminose. La camera da letto principale è di dimensioni generose, mentre la seconda camera è ideale come camera dei bambini, camera degli ospiti o ufficio. Il bagno è dotato di vasca da bagno e WC per gli ospiti separato. La cucina separata offre ampio spazio per cucinare e preparare i pasti. Dettagli pratici come una cantina separata e un ascensore nell'edificio contribuiscono al comfort dell'appartamento. Sono inclusi anche due posti auto sotterranei, attualmente affittati. In precedenza, l'associazione dei proprietari di condominio era composta da due proprietari ed era autogestita. Attualmente non è presente un amministratore, ma la ricerca è in corso. Non è stato redatto alcun rendiconto dell'associazione dei proprietari di condominio e non è stato costituito alcun fondo di riserva, poiché i costi venivano ripartiti direttamente tra i proprietari. Un'unità è già stata venduta, quindi ora ci sono tre diverse parti nell'associazione dei proprietari di condominio. Questo attico combina caratteristiche ben tenute, una disposizione ben progettata e un reddito da locazione affidabile. È ideale per gli investitori che apprezzano la stabilità a lungo termine e rapporti di locazione consolidati.

Codice oggetto: 25369020 - 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: 25369020 - 90522 Oberasbach

Ulteriori informazioni

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.



VON POLL
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25369020 - 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