

Oberasbach

# VON POLL | Attico con contratto di locazione a lungo termine

Codice oggetto: 25369020



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

PREZZO D'ACQUISTO: 370.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 94 m<sup>2</sup> • 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
Superficie netta	ca. 94 m <sup>2</sup>
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	2004
Garage/Posto auto	2 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	370.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

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/m²a
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

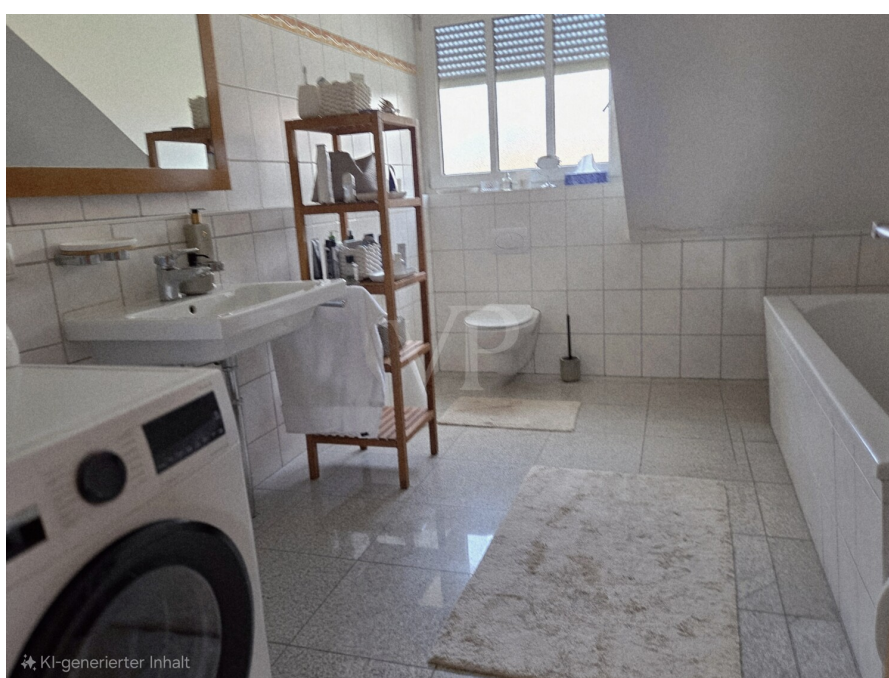
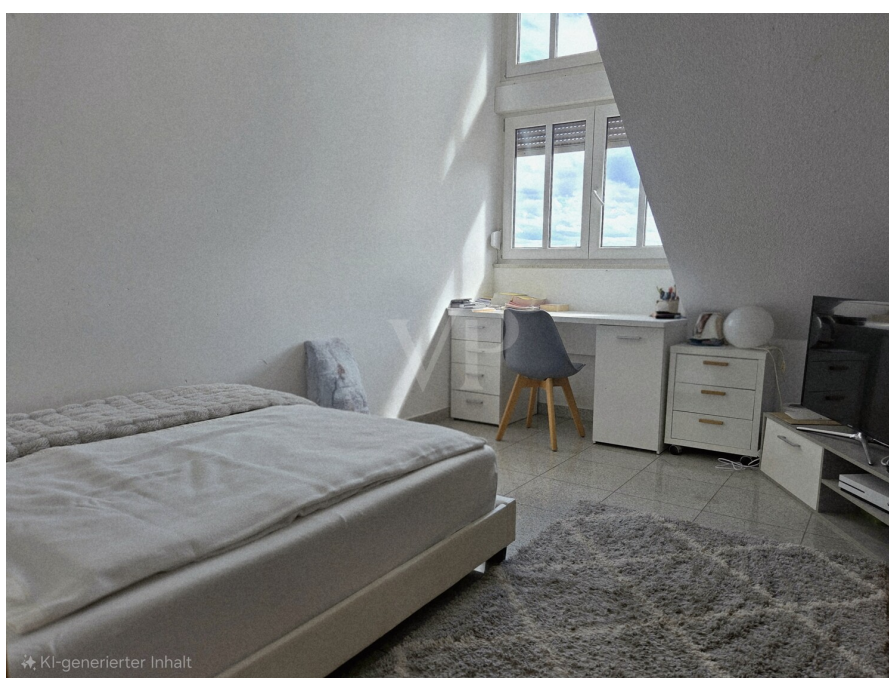
## La proprietà





Codice oggetto: 25369020 - 90522 Oberasbach

## La proprietà





Codice oggetto: 25369020 - 90522 Oberasbach

## 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](http://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](http://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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.

Die Energieeffizienzklasse ist C.



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