

Oberasbach

VON POLL | Appartamento al piano terra ben tenuto - Confortevole, di alta qualità, semplicemente diverso

Codice oggetto: 25369022



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 450.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 109 m² • VANI: 4

Codice oggetto: 25369022 - 90522 Oberasbach

- 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: 25369022 - 90522 Oberasbach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25369022	Prezzo d'acquisto	450.000 EUR
Superficie netta	ca. 109 m²	Appartamento	Piano terra
Vani	4	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	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune
Garage/Posto auto	2 x Parcheggio interrato		

Codice oggetto: 25369022 - 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: 25369022 - 90522 Oberasbach

La proprietà



Codice oggetto: 25369022 - 90522 Oberasbach

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier
den Wert
Ihrer Immobilie.

**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: 25369022 - 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: 25369022 - 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: 25369022 - 90522 Oberasbach

Una prima impressione

Questo appartamento di quattro locali al piano terra, ben tenuto e costruito nel 2004, vanta un'ampia superficie abitabile di circa 109 m² e una disposizione funzionale e ben progettata. È ideale per coppie o piccole famiglie che apprezzano una vita confortevole su un unico livello, offrendo al contempo agli investitori una promettente opportunità di investimento. L'accogliente corridoio a forma di stella fornisce accesso a tutte le stanze, creando una piacevole sensazione di spazio fin dal momento in cui si entra. Il cuore dell'appartamento è l'ampia zona giorno e pranzo con accesso diretto alla terrazza soleggiata e all'adiacente giardino d'inverno. Questa zona fonde perfettamente la vita interna ed esterna, offrendo un rifugio speciale in ogni stagione. Il giardino è condiviso da tutti i residenti; non c'è un appezzamento di giardino privato. La cucina è separata e ben definita dalla zona giorno. Due ulteriori stanze offrono opzioni versatili per essere utilizzate come camere da letto, camerette o home office. Il bagno è dotato di vasca e di una caratteristica finestra rotonda che fornisce abbondante luce naturale. Un bagno per gli ospiti separato con doccia completa la planimetria ben progettata. Tra le caratteristiche pratiche figurano una cantina privata, un ascensore interno all'edificio e due posti auto sotterranei. L'appartamento è attualmente affittato a un'inquilina affidabile che desidera proseguire la locazione. Per rispetto della sua privacy, non sono state pubblicate foto degli interni. Il condominio è attualmente composto da due proprietari e finora è stato autogestito. Si sta cercando un amministratore esterno. Non è stato costituito alcun fondo di riserva, poiché le spese correnti sono state condivise direttamente tra i proprietari.

Codice oggetto: 25369022 - 90522 Oberasbach

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25369022 - 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: 25369022 - 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.

Codice oggetto: 25369022 - 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