

Oberasbach

VON POLL | Wohnkomfort, Licht und Lebensqualität - Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Codice oggetto: 25369059

360°-Rundgang



VON POLL
IMMOBILIEN



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 598.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 154,63 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 278 m²

Codice oggetto: 25369059 - 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: 25369059 - 90522 Oberasbach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25369059
Superficie netta	ca. 154,63 m ²
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1994
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	598.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

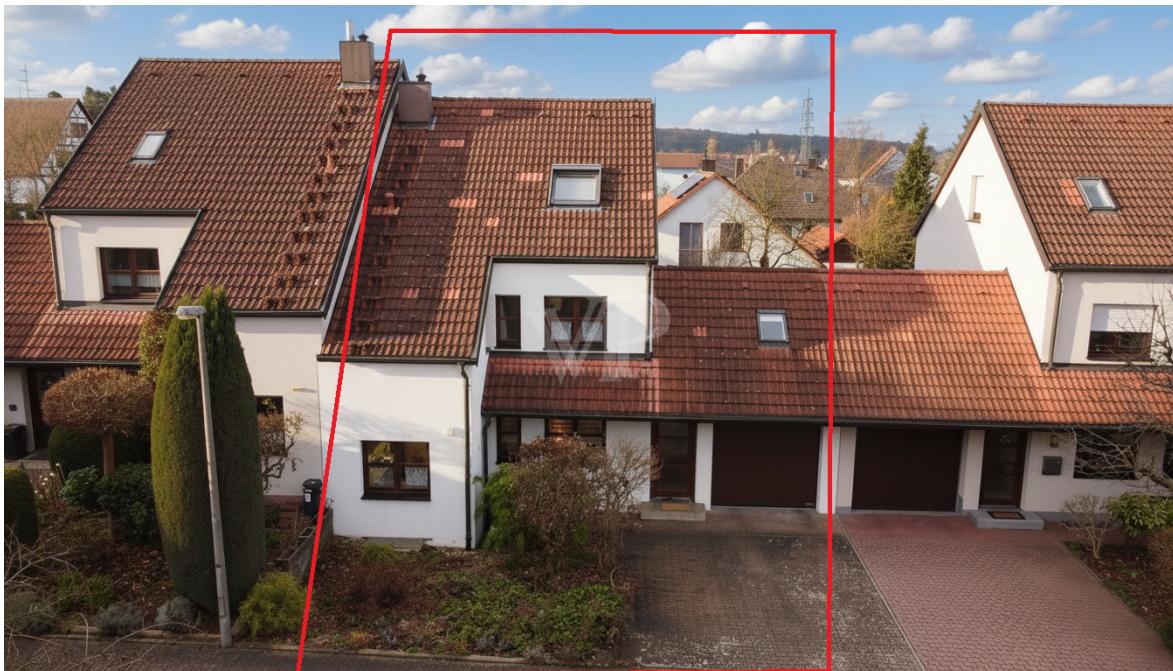
Codice oggetto: 25369059 - 90522 Oberasbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	110.90 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	02.10.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2019

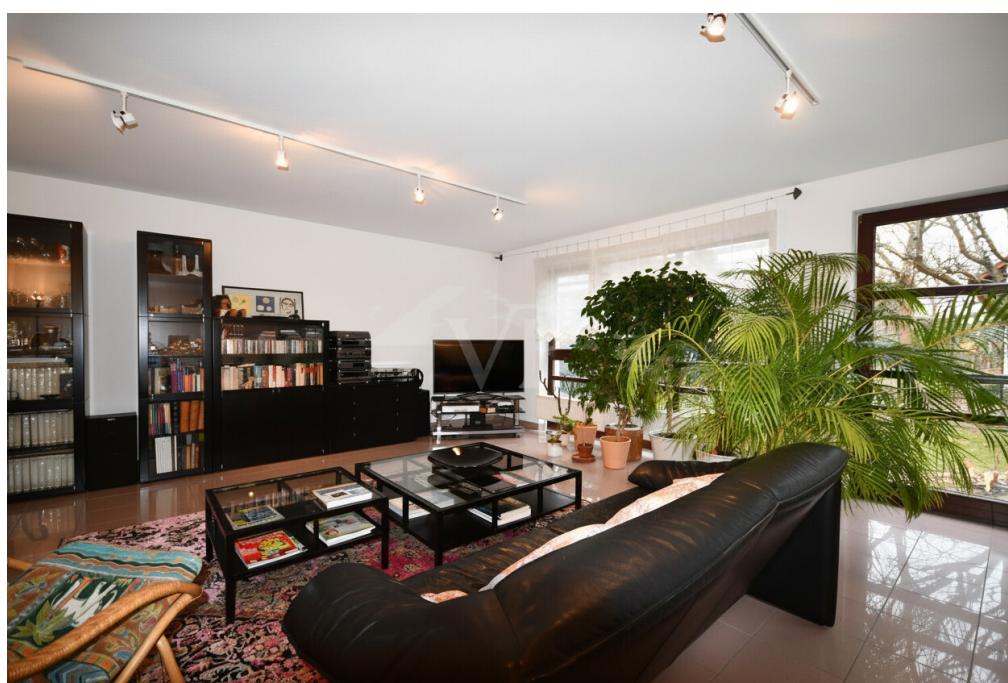
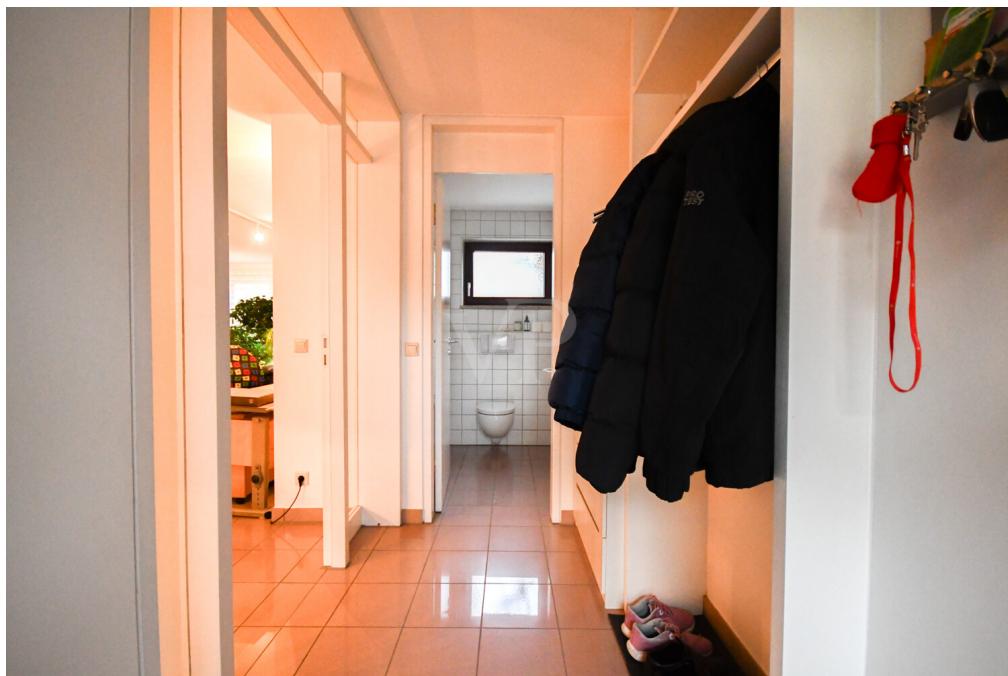
Codice oggetto: 25369059 - 90522 Oberasbach

La proprietà



Codice oggetto: 25369059 - 90522 Oberasbach

La proprietà



Codice oggetto: 25369059 - 90522 Oberasbach

La proprietà



Codice oggetto: 25369059 - 90522 Oberasbach

La proprietà



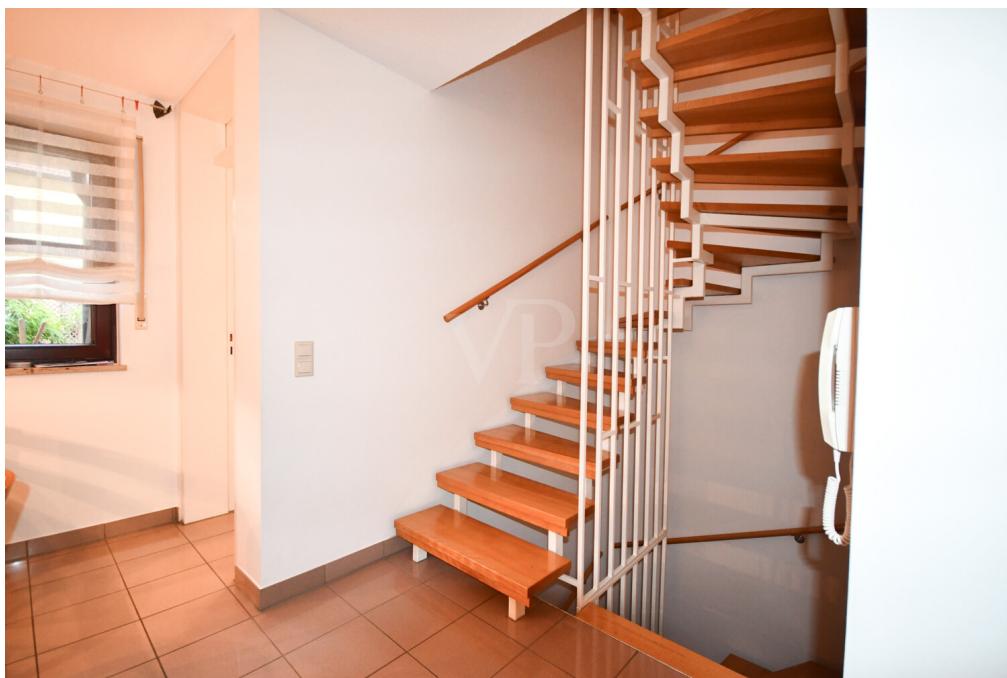
Codice oggetto: 25369059 - 90522 Oberasbach

La proprietà



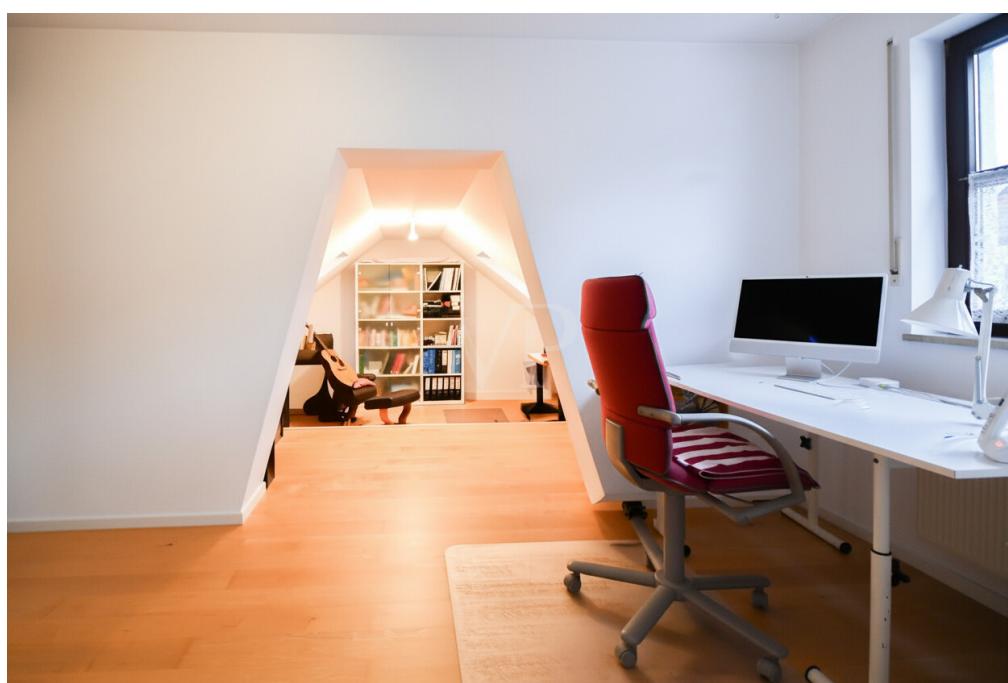
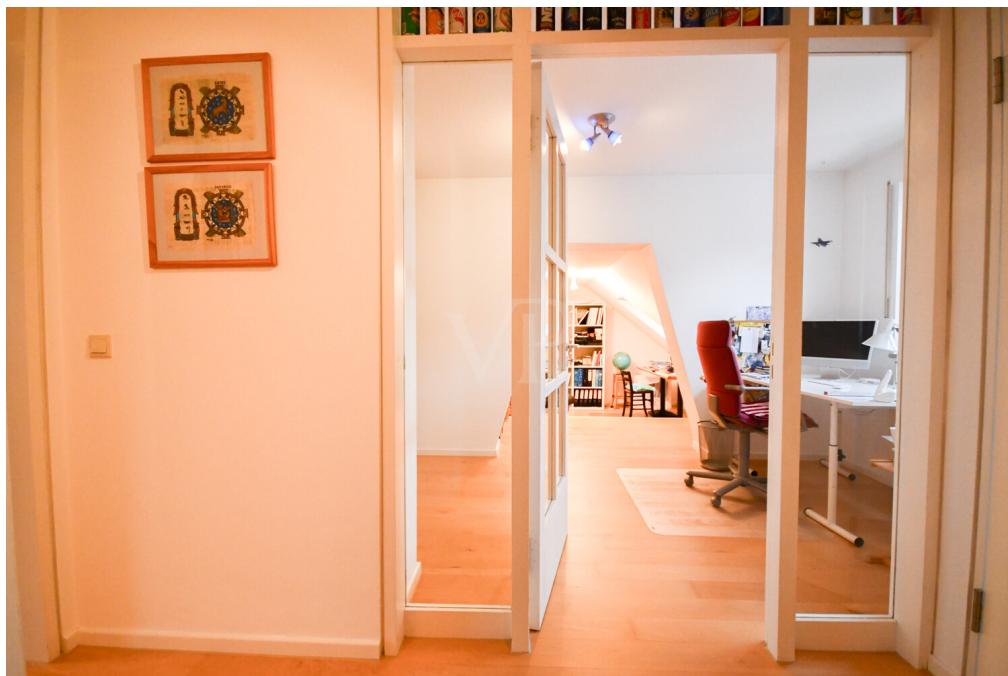
Codice oggetto: 25369059 - 90522 Oberasbach

La proprietà



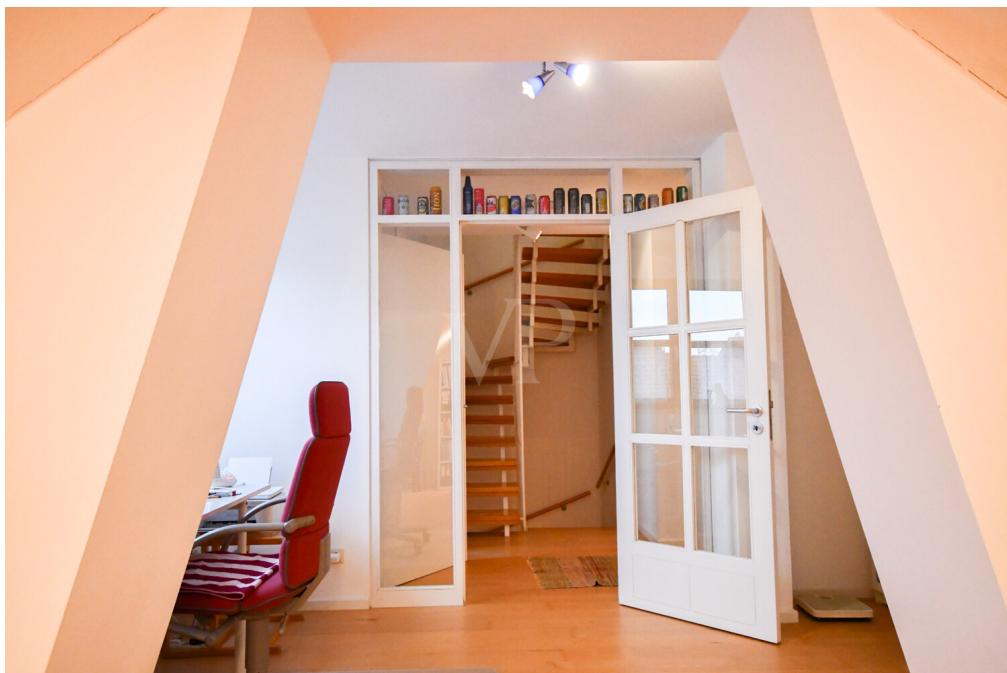
Codice oggetto: 25369059 - 90522 Oberasbach

La proprietà



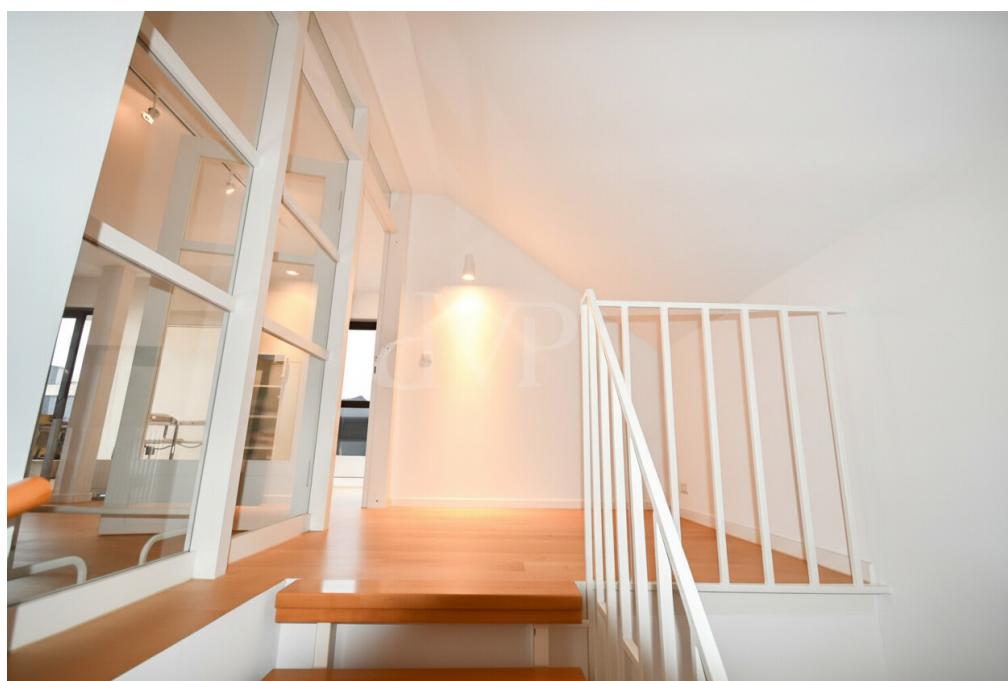
Codice oggetto: 25369059 - 90522 Oberasbach

La proprietà



Codice oggetto: 25369059 - 90522 Oberasbach

La proprietà



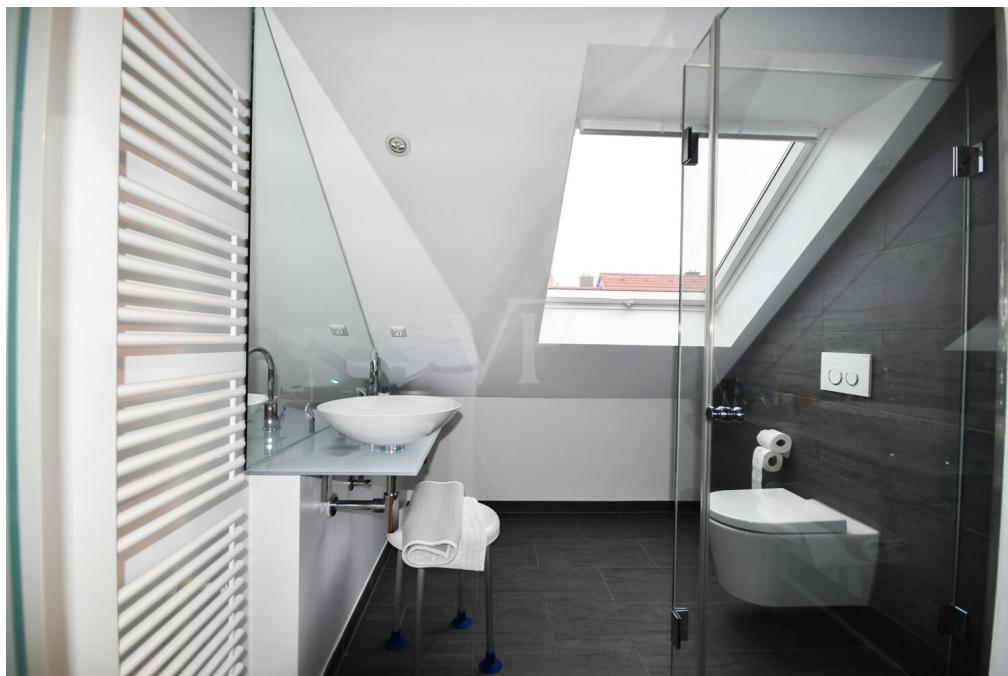
Codice oggetto: 25369059 - 90522 Oberasbach

La proprietà



Codice oggetto: 25369059 - 90522 Oberasbach

La proprietà



Codice oggetto: 25369059 - 90522 Oberasbach

La proprietà



Codice oggetto: 25369059 - 90522 Oberasbach

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Jürgen Maringer
Geschäftstelleninhaber

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: 25369059 - 90522 Oberasbach

La proprietà

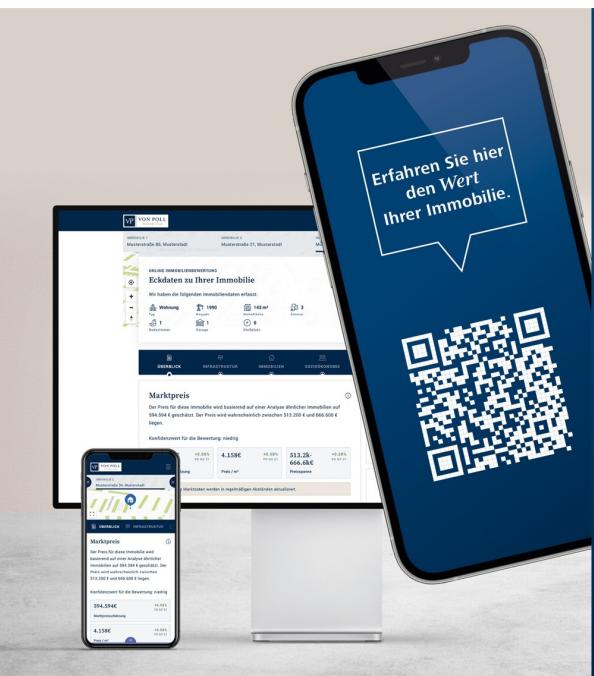


VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



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: 25369059 - 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: 25369059 - 90522 Oberasbach

Una prima impressione

Hier geht es zur 360 ° Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/jC2Q>

In einer ruhigen Einliegerstraße von Oberasbach-Petershöhe erwartet Sie diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1994. Auf ca. 153 m² Wohnfläche und einem optimal geschnittenen Grundstück von rund 278 m² erleben Sie ein Zuhause, das sofort ein angenehmes Gefühl von Ankommen und Wohlbefinden vermittelt.

Ein einladender Eingangsbereich führt in den Wohn- und Essbereich, der durch große Fensterflächen, weiß lackierte Türen mit Glaselementen und viel Tageslicht eine freundliche Atmosphäre schafft. Im Flur befindet sich zudem eine maßgefertigte Garderobe, die harmonisch in den Raum integriert ist. Die separate Küche schließt direkt an und ermöglicht kurze Wege im Alltag. Hier gehört auch eine gepflegte Einbauküche zur Ausstattung, die im Haus verbleibt. Die Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss sorgt jederzeit für behagliche Wärme. Von hier gelangen Sie auf die sonnige Süd-West-Terrasse.

Im Obergeschoss erwarten Sie ein gemütliches Schlafzimmer, ein großzügiges Kinderzimmer mit praktischem Anbau über der Garage sowie ein helles Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Die hochwertigen Einbauschränke im Schlafzimmer und Kinderzimmer bleiben im Haus und bieten direkt nutzbaren Stauraum. Das ausgebaute Dachgeschoss begeistert mit einem luftigen Raumgefühl, großen Dachflächenfenstern und einem modernen Duschbad aus 2011. Auch hier steht ein passgenauer Einbauschrank bereit. Elektrische Außenrolllos aus 2024 sorgen für zusätzlichen Komfort.

Der Keller ist funktional gestaltet und vielseitig nutzbar. Er bietet einen klassischen Kellerraum, einen Vorratsraum, den Heizungsraum sowie einen Hauswirtschaftsraum. Vor einigen Jahren kam es zu einem Wasserschaden, dessen Ursache nicht am Gebäude lag. Die entsprechenden Unterlagen können auf Wunsch gerne eingesehen werden.

Die Immobilie wurde durch regelmäßige Pflege und Modernisierungen in einem sehr guten Zustand gehalten. Hochwertige Parkettböden in den oberen Etagen, eine energieeffiziente Viessmann-Brennwertheizung aus 2019, spülrandlose WCs aus 2022, eine erneuerte Heizungssteuerung aus 2024, elektronische Rollläden im Wohnzimmer sowie ein neues Garagen-Sektionaltor mit Fernbedienung aus 2024 bieten einen zeitgemäßen Wohnkomfort.



VON POLL
REAL ESTATE

Dieses Haus eignet sich ideal für Paare, Familien oder alle, die Wert auf ein helles, modernes Zuhause in angenehmer Lage legen. Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den vielen Vorteilen dieser Immobilie – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Codice oggetto: 25369059 - 90522 Oberasbach

Dettagli dei servizi

- Einbauküche mit Abluft-Dunstabzug
- Süd-West Terrasse
- weiß lackierte Zimmertüren, teilweise mit Glaselementen
- maßgeschneiderte Garderobe im Flur
- Einbauschränke im Schlafzimmer, Kinderzimmer und Studio
- Keramikfliesen im KG und Steinzugfliesenboden im EG
- Parkettboden im OG und DG
- ausgebautes DG und Dachausbau über der Garage
- Viessmann Brennwert Gasheizung
- Fußbodenheizung im EG

Codice oggetto: 25369059 - 90522 Oberasbach

Tutto sulla posizione

Die Petershöhe zählt zu den begehrtesten Wohnlagen in Oberasbach und überzeugt durch eine harmonische Kombination aus Ruhe, Natur und ausgezeichneter Infrastruktur. Der Ortsteil liegt erhöht und bietet dadurch eine angenehm offene, sonnige Wohnatmosphäre sowie stellenweise einen weiten Blick über das Stadtgebiet.

Oberasbach selbst ist eine familienfreundliche Stadt im direkten südwestlichen Einzugsbereich von Nürnberg und Fürth. Die Petershöhe profitiert von kurzen Wegen in die umliegenden Metropolstädte und liegt dennoch eingebettet in ein gepflegtes, grünes Wohnumfeld.

Der Alltag lässt sich hier komfortabel gestalten: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend – Bushaltestellen sind schnell erreichbar, die S-Bahn-Stationen Oberasbach und Unterasbach bieten eine direkte Verbindung nach Nürnberg. Auch die Autobahnen A73 und A6 sind in wenigen Minuten erreichbar und sorgen für optimale Mobilität in alle Richtungen.

Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind reichlich vorhanden. Die weitläufigen Naherholungsflächen rund um den Hainberg, idyllische Spazier- und Radwege sowie verschiedene Sport- und Vereinsangebote machen die Petershöhe besonders attraktiv für naturverbundene Menschen und Familien. Gleichzeitig sorgen nahegelegene Spielplätze, Cafés und Restaurants für ein lebendiges und angenehmes Umfeld.

Die Petershöhe in Oberasbach vereint ruhiges Wohnen in gewachsener, gepflegter Nachbarschaft mit einer hervorragenden Lage innerhalb der Metropolregion Nürnberg – ideal für alle, die Wert auf Lebensqualität, Komfort und eine naturnahe Umgebung legen.

Codice oggetto: 25369059 - 90522 Oberasbach

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 110.90 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregisterauszugs, 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25369059 - 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