

Oberasbach – Unterasbach bei Nürnberg

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

Número da propriedade: 23369063

360°-Rundgang



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

PREÇO DE COMPRA: 370.000 EUR • ÁREA: ca. 100 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 23369063 - 90522 Oberasbach – Unterasbach bei Nürnberg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 23369063 - 90522 Oberasbach – Unterasbach bei Nürnberg

## Numa vista geral

|                        |                                          |
|------------------------|------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 23369063                                 |
| Área                   | ca. 100 m²                               |
| Disponibilidade        | consoante marcação de visita             |
| Quartos                | 3                                        |
| Quartos                | 2                                        |
| Casas de banho         | 1                                        |
| Ano de construção      | 2006                                     |
| Tipo de estacionamento | 1 x Parque de estacionamento subterrâneo |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 370.000 EUR                                                               |
| Apartamento                 |                                                                           |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Área útil                   | ca. 0 m²                                                                  |
| Móveis                      | Terraço, Cozinha embutida                                                 |

Número da propriedade: 23369063 - 90522 Oberasbach – Unterasbach bei Nürnberg

## Dados energéticos

|                                   |                     |
|-----------------------------------|---------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central |
| Fonte de Energia                  | GAS                 |
| Certificado Energético válido até | 21.07.2026          |
| Aquecimento                       | Gás                 |

|                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| Certificado Energético   | Consumo energético final |
| Procura final de energia | 85.50 kWh/m²a            |
| Classificação energética | C                        |

Número da propriedade: 23369063 - 90522 Oberasbach – Unterasbach bei Nürnberg

## O imóvel





Número da propriedade: 23369063 - 90522 Oberasbach – Unterasbach bei Nürnberg

## O imóvel



Número da propriedade: 23369063 - 90522 Oberasbach – Unterasbach bei Nürnberg

## O imóvel





Número da propriedade: 23369063 - 90522 Oberasbach – Unterasbach bei Nürnberg

## O imóvel





Número da propriedade: 23369063 - 90522 Oberasbach – Unterasbach bei Nürnberg

## O imóvel





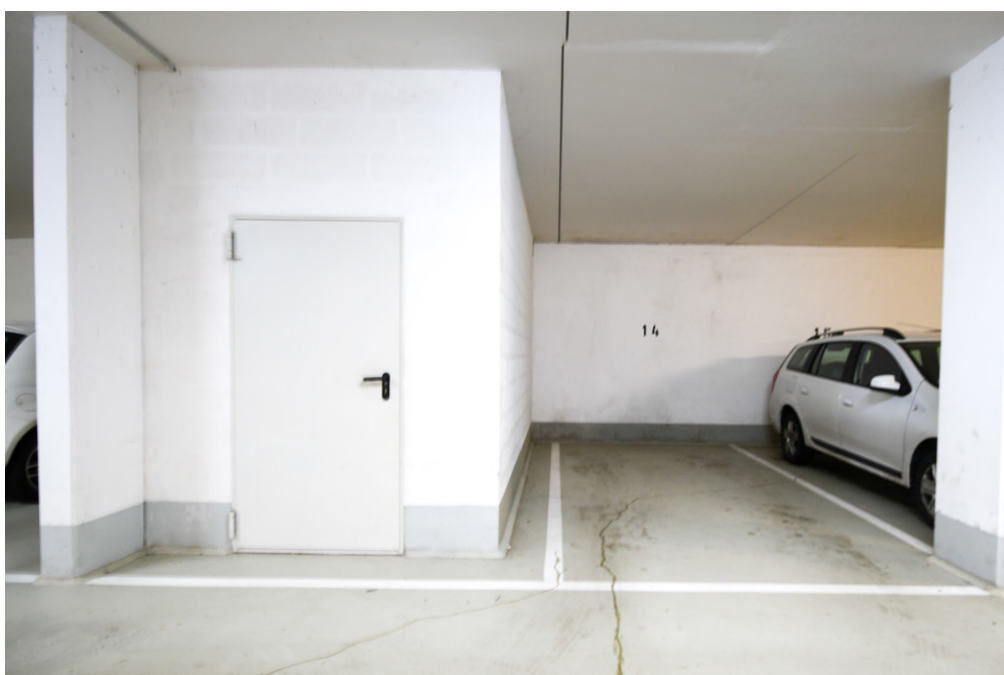
Número da propriedade: 23369063 - 90522 Oberasbach – Unterasbach bei Nürnberg

## O imóvel



Número da propriedade: 23369063 - 90522 Oberasbach – Unterasbach bei Nürnberg

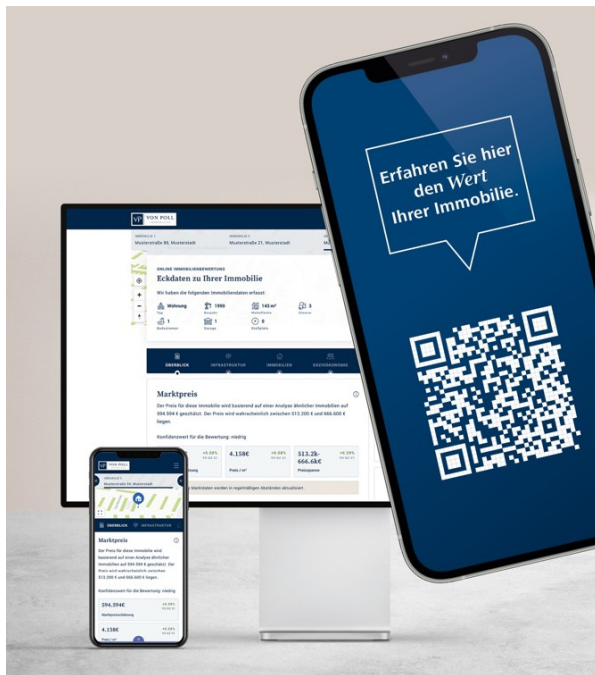
## O imóvel





Número da propriedade: 23369063 - 90522 Oberasbach – Unterasbach bei Nürnberg

## O imóvel



**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)



**VON POLL IMMOBILIEN**

**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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



Número da propriedade: 23369063 - 90522 Oberasbach – Unterasbach bei Nürnberg

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Jürgen Maringer - Geschäftstelleninhaber  
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](http://www.von-poll.com/fuerth)

Número da propriedade: 23369063 - 90522 Oberasbach – Unterasbach bei Nürnberg

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.



Número da propriedade: 23369063 - 90522 Oberasbach – Unterasbach bei Nürnberg

## Uma primeira impressão

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>

Número da propriedade: 23369063 - 90522 Oberasbach – Unterasbach bei Nürnberg

## Detalhes do equipamento

- 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)

Número da propriedade: 23369063 - 90522 Oberasbach – Unterasbach bei Nürnberg

## Tudo sobre a localização

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.



Número da propriedade: 23369063 - 90522 Oberasbach – Unterasbach bei Nürnberg

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 23369063 - 90522 Oberasbach – Unterasbach bei Nürnberg

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Jürgen Maringer

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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