

Oberasbach

# VON POLL | Gepflegte Erdgeschosswohnung - Komfortabel, hochwertig, einfach anders

*Número da propriedade: 25369022*



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

**PREÇO DE COMPRA: 450.000 EUR • ÁREA: ca. 109 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4**

**Número da propriedade: 25369022 - 90522 Oberasbach**

- 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: 25369022 - 90522 Oberasbach

## Numa vista geral

Número da propriedade	25369022
Área	ca. 109 m <sup>2</sup>
Quartos	4
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	2004
Tipo de estacionamento	2 x Parque de estacionamento subterrâneo

Preço de compra	450.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado

Número da propriedade: 25369022 - 90522 Oberasbach

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	97.02 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	26.09.2035	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2004

Número da propriedade: 25369022 - 90522 Oberasbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25369022 - 90522 Oberasbach

## O imóvel



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

Número da propriedade: 25369022 - 90522 Oberasbach

## O imóvel



VP 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: 25369022 - 90522 Oberasbach

## 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: 25369022 - 90522 Oberasbach**

## Uma primeira impressão

Diese gepflegte 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung aus dem Baujahr 2004 überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von rund 109 m<sup>2</sup> und einer durchdachten, funktionalen Raumaufteilung. Sie eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien, die komfortables Wohnen auf einer Ebene schätzen, und bietet gleichzeitig Kapitalanlegern eine Investitionsmöglichkeit mit solider Perspektive.

Der einladende Flur erschließt alle Räume sternförmig und vermittelt schon beim Betreten ein angenehmes Raumgefühl. Mittelpunkt der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse und dem angrenzenden Wintergarten. Dieser Bereich schafft einen harmonischen Übergang zwischen Innen und Außen und bietet zu jeder Jahreszeit einen besonderen Rückzugsort. Der Gartenbereich ist gemeinschaftlich nutzbar, ein eigener Gartenanteil ist nicht vorhanden.

Die Küche ist separat gehalten und klar vom Wohnbereich abgegrenzt. Zwei weitere Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne sowie einem charakteristischen Rundfenster ausgestattet, das für angenehmes Tageslicht sorgt. Ein separates Gäste-WC mit Dusche ergänzt den durchdachten Grundriss.

Praktische Details wie ein eigenes Kellerabteil, ein Aufzug im Haus und zwei Tiefgaragenstellplätze.

Die Wohnung ist aktuell an eine zuverlässige Mieterin vermietet, die ihr Mietverhältnis gerne fortführen möchte. Aus Rücksicht auf deren Privatsphäre wurden keine Innenaufnahmen veröffentlicht.

Die Wohnungseigentümergeinschaft besteht derzeit aus zwei Eigentümern und wurde bislang eigenverwaltet. Ein externer Verwalter wird aktuell gesucht. Rücklagen wurden bisher nicht gebildet, da die laufenden Kosten direkt zwischen den Eigentümern aufgeteilt wurden.

**Número da propriedade: 25369022 - 90522 Oberasbach**

## **Detalhes do equipamento**

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

**Número da propriedade: 25369022 - 90522 Oberasbach**

## **Tudo sobre a localização**

**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.**

**Número da propriedade: 25369022 - 90522 Oberasbach**

## **Outras informações**

**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.**

**Número da propriedade: 25369022 - 90522 Oberasbach**

## **Pessoa de contacto**

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

**Sandra Maringer & Jürgen Maringer**

---

**Gustavstraße 35, 90762 Fürth**

**Tel.: +49 911 - 97 90 188 0**

**E-Mail: fuerth@von-poll.com**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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