

Oberasbach / Unterasbach

# Familientraum in Oberasbach: Doppelhaushälfte mit großem Garten & hoher Energieeffizienz

Número da propriedade: 26431007

360°-Rundgang



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

PREÇO DE COMPRA: 795.000 EUR • ÁREA: ca. 123 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 344 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 26431007 - 90522 Oberasbach / Unterasbach**

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

Número da propriedade: 26431007 - 90522 Oberasbach / Unterasbach

## Numa vista geral

Número da propriedade	26431007
Área	ca. 123 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	5
Quartos	3
Casas de banho	2
Ano de construção	2018
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	795.000 EUR
Natureza	Casa geminada
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 60 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado

Número da propriedade: 26431007 - 90522 Oberasbach / Unterasbach

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Bomba de calor ar- água	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	12.06.2028	Procura final de energia	19.30 kWh/m²a
Aquecimento	Bomba de calor ar- água	Classificação energética	A+
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2017

Número da propriedade: 26431007 - 90522 Oberasbach / Unterasbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26431007 - 90522 Oberasbach / Unterasbach

## O imóvel



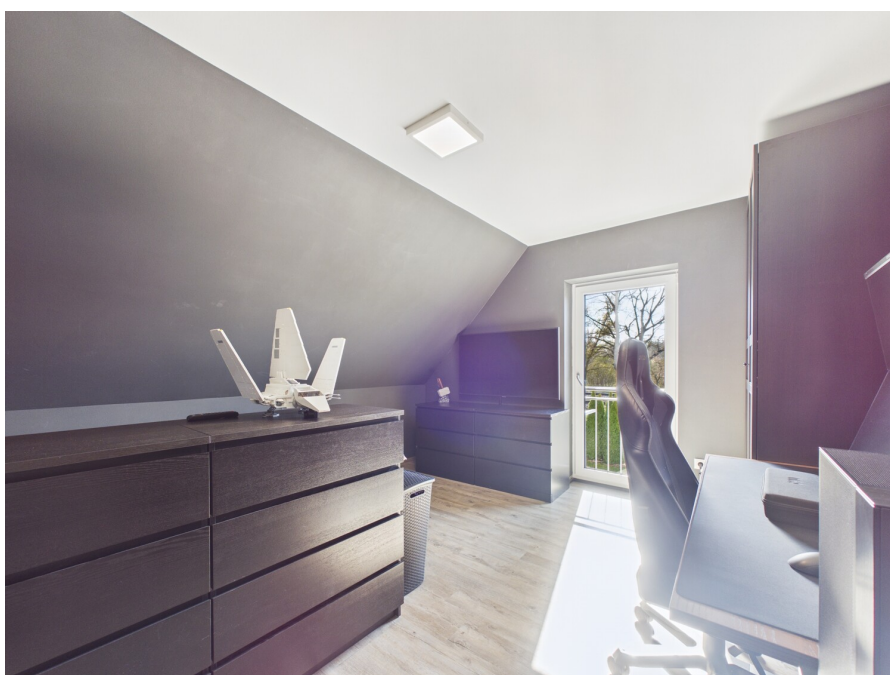
Número da propriedade: 26431007 - 90522 Oberasbach / Unterasbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26431007 - 90522 Oberasbach / Unterasbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26431007 - 90522 Oberasbach / Unterasbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26431007 - 90522 Oberasbach / Unterasbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26431007 - 90522 Oberasbach / Unterasbach

## O imóvel



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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



### Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern biete ich eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie mich, ich freue mich darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 09122 - 88 59 168**

Partner-Shop Schwabach/Roth | Kappadocia 9 | 91126 Schwabach  
[schwabach@von-poll.com](mailto:schwabach@von-poll.com) | [www.von-poll.com/schwabach-roth](http://www.von-poll.com/schwabach-roth)

Número da propriedade: 26431007 - 90522 Oberasbach / Unterasbach

## O imóvel



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



### Immobilienbewertung – *exklusiv* und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie im Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?
- Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten sie nach nur 5 Minuten.

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



**Número da propriedade: 26431007 - 90522 Oberasbach / Unterasbach**

## Uma primeira impressão

Diese moderne und äußerst gepflegte Doppelhaushälfte in Oberasbach überzeugt durch ein durchdachtes Wohnkonzept, hochwertige Ausstattung und eine attraktive Lage.

Das im Jahr 2018 errichtete Haus bietet auf ca. 123 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein komfortables und zeitgemäßes Zuhause. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen wohnraumhoch ausgebauten Keller mit über 30m<sup>2</sup> Fläche, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – ob als Hobbyraum, Homeoffice oder Fitnessbereich.

Bereits beim Betreten des Hauses wird der hochwertige Charakter deutlich. Ein heller Eingangsbereich führt in das offen gestaltete Erdgeschoss mit großzügigem Wohn- und Essbereich sowie direktem Zugang zur ca. 20 m<sup>2</sup> großen Terrasse und in den liebevoll angelegten, geschützten Garten. Eine dichte Bepflanzung sorgt hier für ein hohes Maß an Privatsphäre und macht den Außenbereich zu einem echten Rückzugsort.

Im Erdgeschoss ergänzen ein Gäste-WC mit Dusche sowie ein flexibel nutzbares Zimmer (ideal als Büro oder Gästezimmer) das Raumangebot.

Das Obergeschoss verfügt über zwei Kinderzimmer, ein Schlafzimmer sowie ein modernes Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Zusätzlichen Stauraum bietet der Spitzboden.

Die Immobilie besticht durch eine zeitlose, hochwertige Ausstattung: großflächige Fenster sorgen für helle Räume, elektrische Rollläden, Fußbodenheizung sowie eine energieeffiziente Luft-Luft-Wärmepumpe gewährleisten hohen Wohnkomfort und niedrige Betriebskosten.

Zwei Außenstellplätze runden dieses attraktive Angebot ab.

Insgesamt handelt es sich um ein modernes, vielseitiges Zuhause. Das Objekt verbindet eine hervorragende Erreichbarkeit mit hoher Wohn- und Lebensqualität: Die vorbeifahrenden Züge sind zeitlich kaum wahrnehmbar, da ihre gesamte Vorbeifahrtdauer selbst an Werktagen nur rund 15 Minuten innerhalb von 24 Stunden beträgt und an Wochenenden sogar deutlich darunter liegt.

Sie wünschen eine Besichtigung vor Ort? Wir sind gerne jederzeit für Sie da!

**Número da propriedade: 26431007 - 90522 Oberasbach / Unterasbach**

## **Detalhes do equipamento**

**Doppelhaushälfte**

**Baujahr: 2018**

**Wohnfläche: ca. 123 m<sup>2</sup>**

**Grundstücksgröße: ca. 344 m<sup>2</sup>**

**Massivbauweise**

**Heizung: Wärmepumpe**

**Schallschutzfenster 3-fach verglast und 5 - Kammerprofil**

**Offener Wohn- und Essbereich**

**wohnraumhoch ausgebauter Kellerraum zur individuellen Nutzung (ca. 32 m<sup>2</sup>)**

**Zusätzlicher Stauraum im Spitzboden**

**Zwei Außenstellplätze**

**Número da propriedade: 26431007 - 90522 Oberasbach / Unterasbach**

## **Tudo sobre a localização**

Die Immobilie befindet sich in attraktiver und zentraler Lage von Oberasbach, in gewachsenem Wohnumfeld mit angenehmer Nachbarschaft. Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung und bietet eine ausgewogene Mischung aus urbaner Nähe und ruhigem Wohnen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen sind in kurzer Zeit erreichbar. Das nahegelegene Zentrum von Oberasbach sowie die benachbarten Städte Zirndorf und Fürth bieten zusätzliche Infrastruktur, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und ein breites Freizeitangebot.

Die Nähe zu Grünflächen und Naherholungsgebieten sorgt zudem für einen hohen Wohn- und Freizeitwert.

Der Bahnhof Oberasbach (S-Bahn-Linie S4) ist schnell erreichbar und bietet eine direkte Verbindung nach Nürnberg und Ansbach.

Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die Südwesttangente besteht eine schnelle Anbindung an Fürth, Nürnberg und die umliegenden Städte. Die Nürnberger Innenstadt ist in etwa 20 Minuten erreichbar.

Mehrere Buslinien gewährleisten eine gute Verbindung innerhalb Oberasbachs sowie in die Nachbarorte. Der Flughafen Nürnberg ist in ca. 25–30 Minuten erreichbar und unterstreicht die gute überregionale Erreichbarkeit.

**Número da propriedade: 26431007 - 90522 Oberasbach / Unterasbach**

## **Outras informações**

**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.

**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: 26431007 - 90522 Oberasbach / Unterasbach**

## **Pessoa de contacto**

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

**Jörg Muskat**

---

**Kappadocia 9, 91126 Schwabach**  
**Tel.: +49 9122 - 88 59 168**  
**E-Mail: [schwabach@von-poll.com](mailto:schwabach@von-poll.com)**

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

---

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