

Oberasbach

## VON POLL | Wohnkomfort trifft Investmentchance

CODE DU BIEN: 25369019

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PRIX D'ACHAT: 419.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 109 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25369019 - 90522 Oberasbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25369019 - 90522 Oberasbach

## En un coup d'œil

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25369019               |
| Surface habitable      | ca. 109 m²             |
| Etage                  | 1                      |
| Pièces                 | 4                      |
| Chambres à coucher     | 2                      |
| Salles de bains        | 2                      |
| Année de construction  | 2004                   |
| Place de stationnement | 2 x Parking souterrain |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 419.000 EUR                                                               |
| Type                         | Etage                                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon                         |

CODE DU BIEN: 25369019 - 90522 Oberasbach

## Informations énergétiques

|                                               |                      |                                                       |                                       |
|-----------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage centralisé | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                     | Gaz                  | Consommation finale d'énergie                         | 97.02 kWh/m²a                         |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 26.09.2035           | Classement énergétique                                | C                                     |
| Source d'alimentation                         | Gaz                  | Année de construction selon le certificat énergétique | 2004                                  |

CODE DU BIEN: 25369019 - 90522 Oberasbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369019 - 90522 Oberasbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369019 - 90522 Oberasbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369019 - 90522 Oberasbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369019 - 90522 Oberasbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369019 - 90522 Oberasbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369019 - 90522 Oberasbach

## La propriété





**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)

CODE DU BIEN: 25369019 - 90522 Oberasbach

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 25369019 - 90522 Oberasbach

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25369019 - 90522 Oberasbach

## Une première impression

Diese großzügige Etagenwohnung aus dem Baujahr 2004 bietet ca. 109 m<sup>2</sup> Wohnfläche und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie einen modernen und gepflegten Zustand. Die Wohnung ist seit 2019 vermietet, die Mieter möchten auch weiterhin in der Immobilie bleiben.

Die Wohnung verfügt über insgesamt vier Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Zwei Schlafzimmer bieten ausreichend Rückzugsmöglichkeiten. Das Hauptbadezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, ergänzt durch ein separates Gäste-WC mit Dusche.

Der geräumige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und öffnet sich zum etwa 10 m<sup>2</sup> großen Balkon in sonniger Südwestausrichtung, der sich über die gesamte Wohnungsseite erstreckt. Von hier genießen Sie einen schönen Blick ins Grüne.

Praktische Details wie ein separates Kellerabteil sowie ein Aufzug im Haus tragen zum Wohnkomfort bei. Zusätzlich gehören zwei Tiefgaragenstellplätze zur Einheit, die derzeit ebenfalls vermietet sind.

Die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) bestand bisher aus zwei Eigentümer und wurde selbst verwaltet. Aktuell gibt es noch keinen Verwalter, die Suche läuft jedoch. Bisher wurden keine WEG-Abrechnungen erstellt und keine Rücklagen gebildet, da die Kosten direkt unter den Eigentümern aufgeteilt wurden.

Diese Wohnung bietet gepflegten Wohnkomfort, gute Struktur und verlässliche Mieteinnahmen – ideal für Kapitalanleger.

CODE DU BIEN: 25369019 - 90522 Oberasbach

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25369019 - 90522 Oberasbach

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25369019 - 90522 Oberasbach

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

---

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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