Oberasbach

VON POLL | Wohnkomfort trifft Investmentchance

??????? ????????: 25369019

???? ??????: 419.000 EUR • ?????????: ca. 109 m² • ???????: 4

??????? ????????: 25369019 - 90522 Oberasbach

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25369019 - 90522 Oberasbach

?? ??? ?????

??????? ????????	25369019
?????????	ca. 109 m²
??????	1
???????	4
????????? ??? ????????	2
????????	2
???? ??????????	2004
????? ??????????	2 x ??????? ????????

???? ??????	419.000 EUR
??????????	??????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	WC ??????????, ?????, ????????

??????? ????????: 25369019 - 90522 Oberasbach

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	26.09.2035
???? ?????????	?????

???????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	97.02 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	C
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2004

??????? ????????: 25369019 - 90522 Oberasbach

?? ???????

??????? ????????: 25369019 - 90522 Oberasbach

?? ???????

??????? ????????: 25369019 - 90522 Oberasbach

?? ???????

??????? ????????: 25369019 - 90522 Oberasbach

?? ???????

??????? ????????: 25369019 - 90522 Oberasbach

?? ???????

??????? ????????: 25369019 - 90522 Oberasbach

?? ???????

??????? ????????: 25369019 - 90522 Oberasbach

?? ???????

??????? ????????: 25369019 - 90522 Oberasbach

?? ???????

??????? ????????: 25369019 - 90522 Oberasbach

??????

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 25369019 - 90522 Oberasbach

??? ????? ????????

Diese großzügige Etagenwohnung aus dem Baujahr 2004 bietet ca. 109 m² 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 m² 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 Wohnungseigentümergemeinschaft (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.

??????? ????????: 25369019 - 90522 Oberasbach

??? ??? ??? ?????????

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.

??????? ????????: 25369019 - 90522 Oberasbach

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.9.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 97.02 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

??????? ????????: 25369019 - 90522 Oberasbach

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

Gustavstraße 35, 90762 Fürth
Tel.: +49 911 - 97 90 188 0
E-Mail: fuerth@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com