

Oberasbach

# VON POLL | Dachgeschosswohnung mit langfristiger Miete

????????? ??????????: 25369020

Neuvorstellung

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)????? ???????: 370.000 EUR • ??????????: ca. 94 m<sup>2</sup> • ??????????: 3

???????? ??????????: 25369020 - 90522 Oberasbach

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

???????? ??????????: 25369020 - 90522 Oberasbach

?? ??? ??????

???????? ??????????	25369020	????? ???????	370.000 EUR
????????????	ca. 94 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	3		
???????????? ???	2		
??????????			
??????????	1	?????????	???????
????? ?????????????	2004	??????????????	
?????? ?????????????	2 x ????????? ??????????	?????????	WC ?????????????, ??????, ??????????

???????? ??????????: 25369020 - 90522 Oberasbach

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

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	97.02 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	26.09.2035	????????????? ????????????????? ?????????????	C
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	2004

???????? ??????????: 25369020 - 90522 Oberasbach

?? ?????????



★ KI-generierter Inhalt

???????? ??????????: 25369020 - 90522 Oberasbach

?? ?????????



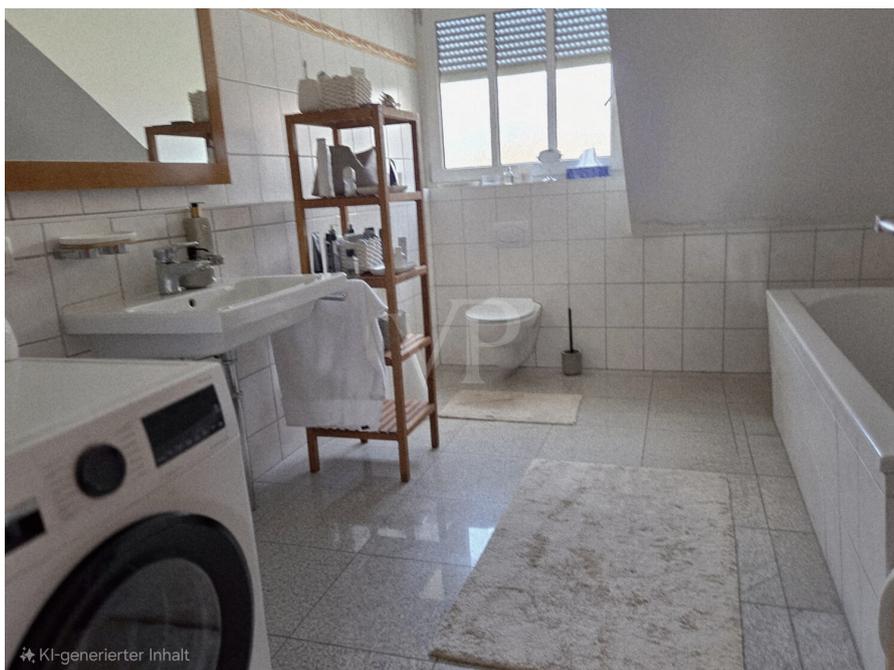
???????? ??????????: 25369020 - 90522 Oberasbach

?? ?????????



???????? ??????????: 25369020 - 90522 Oberasbach

?? ?????????



???????? ?????: 25369020 - 90522 Oberasbach

?? ????????



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

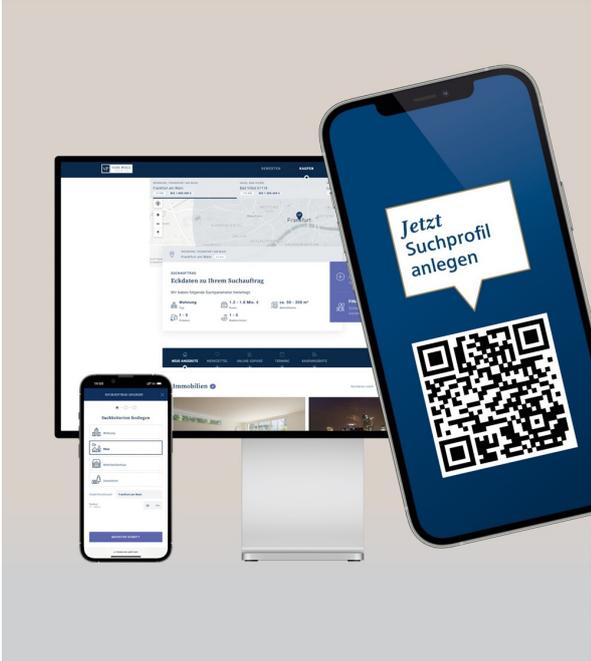
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

???????? ??????????: 25369020 - 90522 Oberasbach

?? ?????????



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

???????? ??????????: 25369020 - 90522 Oberasbach

???????



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

??????? ???????: 25369020 - 90522 Oberasbach

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

Diese Dachgeschosswohnung aus dem Baujahr 2004 bietet ca. 94 m<sup>2</sup> Wohnfläche, eine durchdachte Raumaufteilung und eine hochwertige Ausstattung. Sie ist seit Fertigstellung vermietet, und die Mieter möchten gerne weiterhin in der Immobilie bleiben – ein attraktives Merkmal für Kapitalanleger.

Der einladende Eingangsbereich bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und führt in den Wohn- und Essbereich. Große Fensterfronten lassen viel Tageslicht einströmen und schaffen eine helle und freundliche Atmosphäre. Der angrenzende Balkon mit ca. 3,53 m<sup>2</sup> in Südwest-Ausrichtung erstreckt sich entlang des Wohnbereichs und bietet einen angenehmen Blick ins Grüne.

Die Wohnung verfügt über drei helle Zimmer. Das Hauptschlafzimmer ist großzügig geschnitten, das zweite Zimmer eignet sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne ausgestattet, ergänzt durch ein separates Gäste-WC. Die separate Küche bietet ausreichend Fläche zum Kochen und Zubereiten.

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 bestand bisher aus zwei Eigentümern 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. Eine Einheit wurde bereits verkauft, sodass nun drei verschiedene Parteien in der WEG vorhanden sind.

Diese Dachgeschosswohnung vereint gepflegte Ausstattung, durchdachte Raumaufteilung und zuverlässige Mieteinnahmen. Sie ist ideal für Kapitalanleger, die Wert auf langfristige Stabilität und ein eingespieltes Mietverhältnis legen.

??????? ????????: 25369020 - 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.

???????? ??????????: 25369020 - 90522 Oberasbach

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

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.

???????? ??????????: 25369020 - 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](http://www.von-poll.com)