

Oberasbach

VON POLL | Wohnkomfort trifft Investmentchance

VP azonosító: 25369019



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 419.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 109 m² • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 25369019 - 90522 Oberasbach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25369019 - 90522 Oberasbach

Áttekintés

VP azonosító	25369019
Hasznos lakótér	ca. 109 m ²
EMELET	1
Szobák	4
Hálósobák	2
FÜRDOSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	2004
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	2 x Mélygarázs

Vételár	419.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély

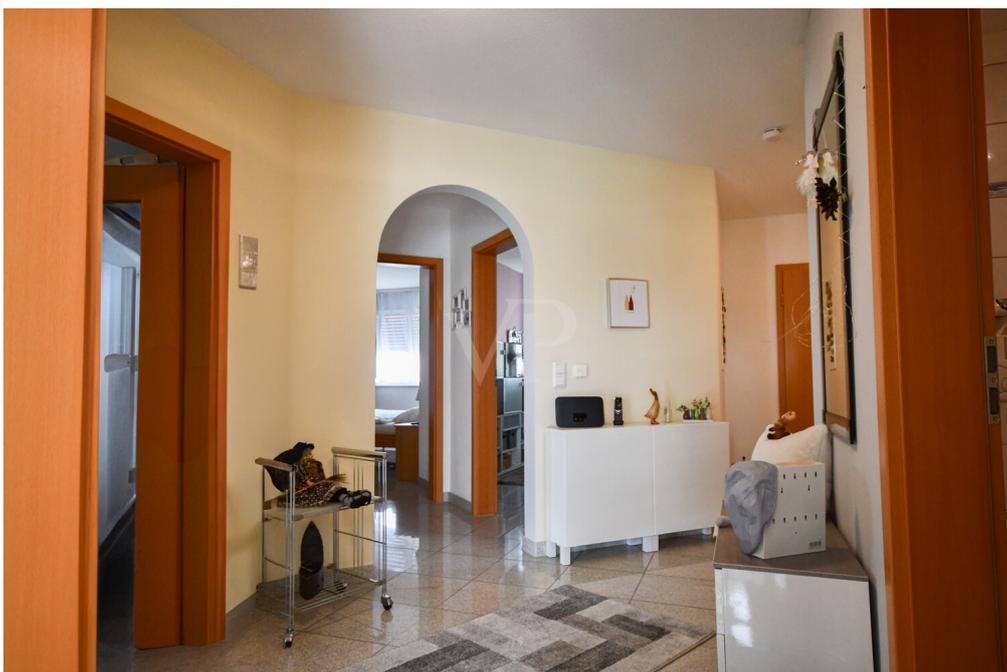
VP azonosító: 25369019 - 90522 Oberasbach

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	97.02 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	26.09.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2004

VP azonosító: 25369019 - 90522 Oberasbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25369019 - 90522 Oberasbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25369019 - 90522 Oberasbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25369019 - 90522 Oberasbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25369019 - 90522 Oberasbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25369019 - 90522 Oberasbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25369019 - 90522 Oberasbach

Az ingatlan



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

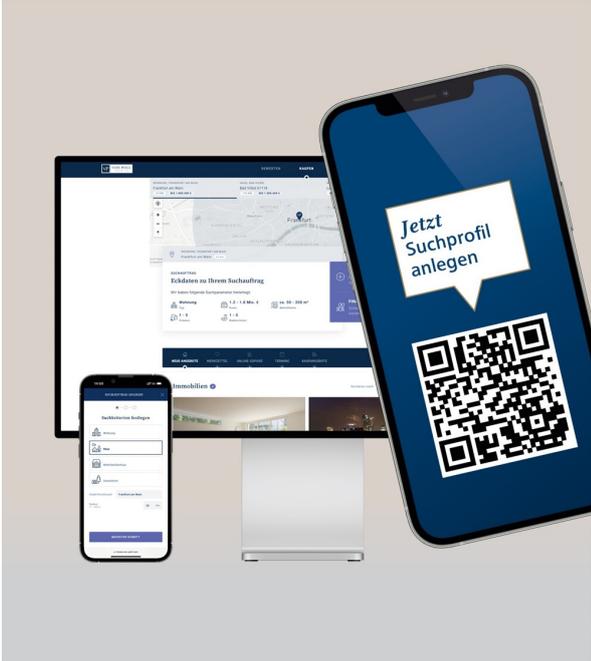
The image shows a digital real estate valuation interface. A smartphone in the foreground displays a QR code and a speech bubble with the text 'Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.' Behind it, a tablet and a smaller smartphone show a detailed valuation report. The report includes a 'Marktpreis' (Market Price) section with a table of data:

Marktpreis	Veränderung
4.150€	+8,8%
513,35€	+18,8%
666,65€	+18,8%

The report also includes a 'Marktpreis' section with a paragraph: 'Der Preis für diese Immobilie wird basierend auf einer Analyse ähnlicher Immobilien auf 584.254 € geschätzt. Der Preis wird wahrscheinlich zwischen 513.200 € und 666.000 € liegen.' Below this, there is a table with columns for 'Marktpreis', 'Veränderung', and 'Anzahl der Objekte'.

VP azonosító: 25369019 - 90522 Oberasbach

Az ingatlan



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

VP azonosító: 25369019 - 90522 Oberasbach

Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25369019 - 90522 Oberasbach

Az also benyomás

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 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.

VP azonosító: 25369019 - 90522 Oberasbach

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25369019 - 90522 Oberasbach

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25369019 - 90522 Oberasbach

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com