

Oberasbach

# VON POLL | Dachgeschosswohnung mit langfristiger Miete

CODICE OGGETTO: 25369020

Neuvorstellung

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PREZZO D'ACQUISTO: 370.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 94 m<sup>2</sup> • VANI: 3

CODICE OGGETTO: 25369020 - 90522 Oberasbach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25369020 - 90522 Oberasbach

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25369020	Prezzo d'acquisto	370.000 EUR
Superficie netta	ca. 94 m <sup>2</sup>	Appartamento	Attico
Vani	3	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	2	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	2004	Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone
Garage/Posto auto	2 x Parcheggio interrato		

CODICE OGGETTO: 25369020 - 90522 Oberasbach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	97.02 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	26.09.2035	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2004

CODICE OGGETTO: 25369020 - 90522 Oberasbach

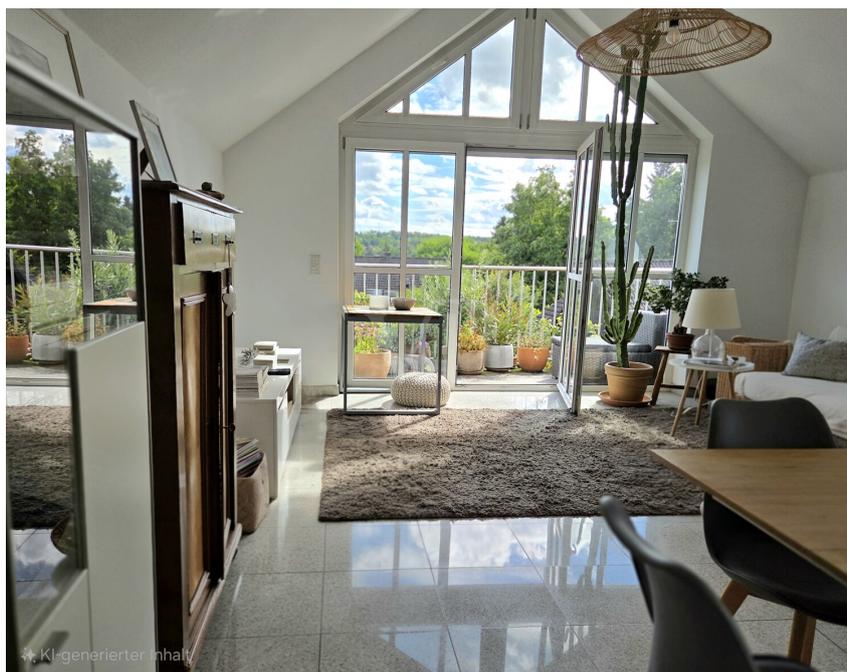
## La proprietà



★ KI-generierter Inhalt

CODICE OGGETTO: 25369020 - 90522 Oberasbach

## La proprietà



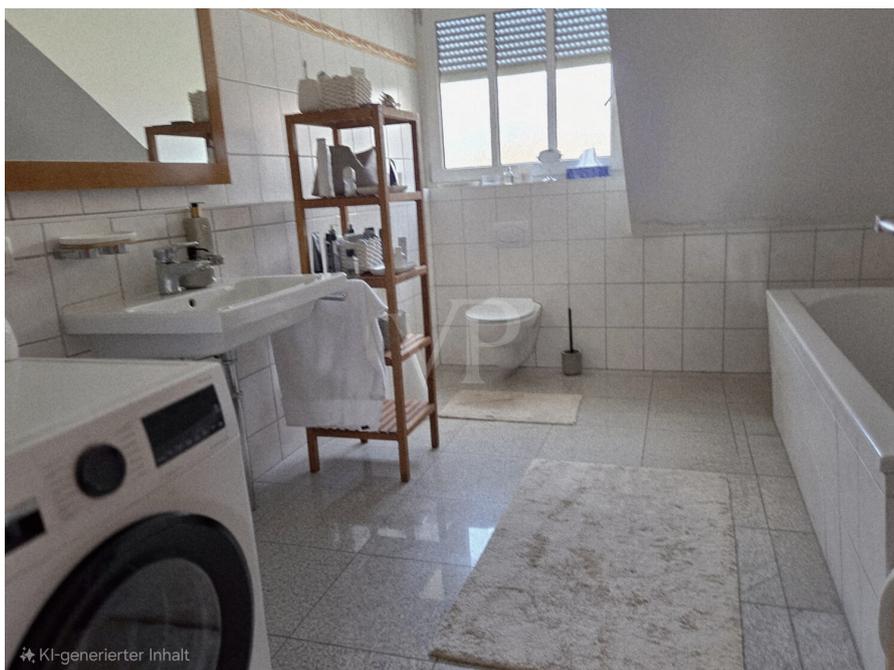
CODICE OGGETTO: 25369020 - 90522 Oberasbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25369020 - 90522 Oberasbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25369020 - 90522 Oberasbach

## La proprietà



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Immobilienbewertung –  
*exklusiv* und  
professionell.

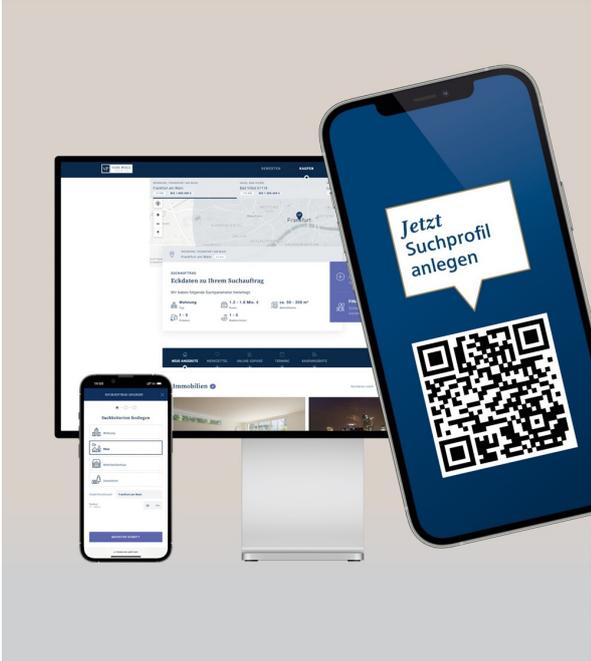
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

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

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

CODICE OGGETTO: 25369020 - 90522 Oberasbach

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODICE OGGETTO: 25369020 - 90522 Oberasbach

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25369020 - 90522 Oberasbach**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 25369020 - 90522 Oberasbach**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25369020 - 90522 Oberasbach**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 25369020 - 90522 Oberasbach**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

---

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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