

Oberasbach

# VON POLL | Wohnkomfort trifft Investmentchance

Número da propriedade: 25369019



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

PREÇO DE COMPRA: 419.000 EUR • ÁREA: ca. 109 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 25369019 - 90522 Oberasbach

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25369019 - 90522 Oberasbach

## Numa vista geral

Número da propriedade	25369019
Área	ca. 109 m <sup>2</sup>
Piso	1
Quartos	4
Quartos	2
Casas de banho	2
Ano de construção	2004
Tipo de estacionamento	2 x Parque de estacionamento subterrâneo

Preço de compra	419.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Varanda

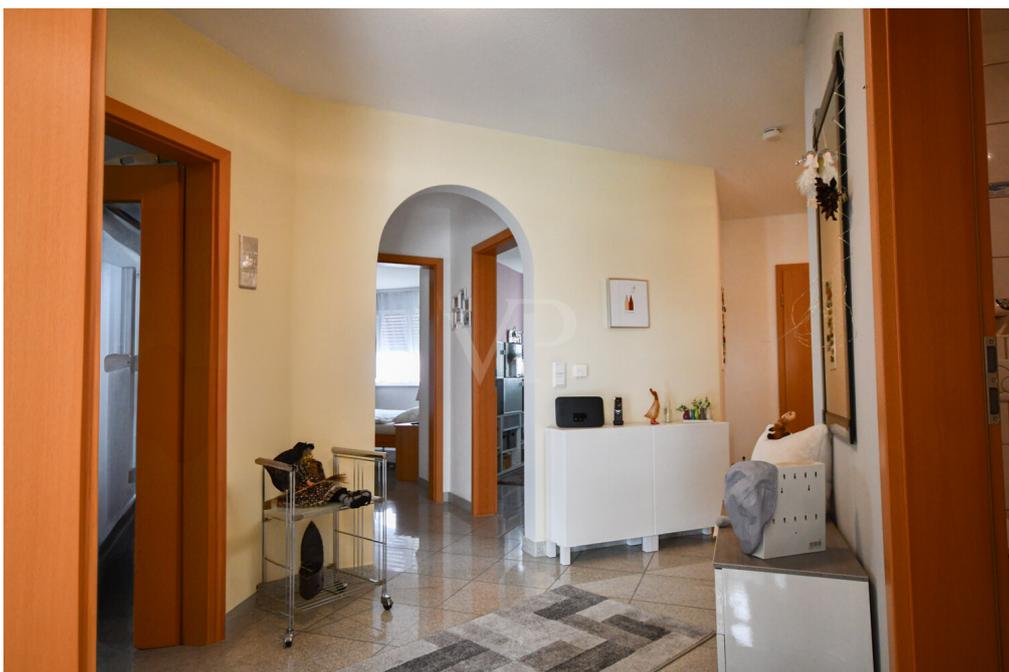
Número da propriedade: 25369019 - 90522 Oberasbach

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	97.02 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	26.09.2035	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2004

Número da propriedade: 25369019 - 90522 Oberasbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25369019 - 90522 Oberasbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25369019 - 90522 Oberasbach

## O imóvel



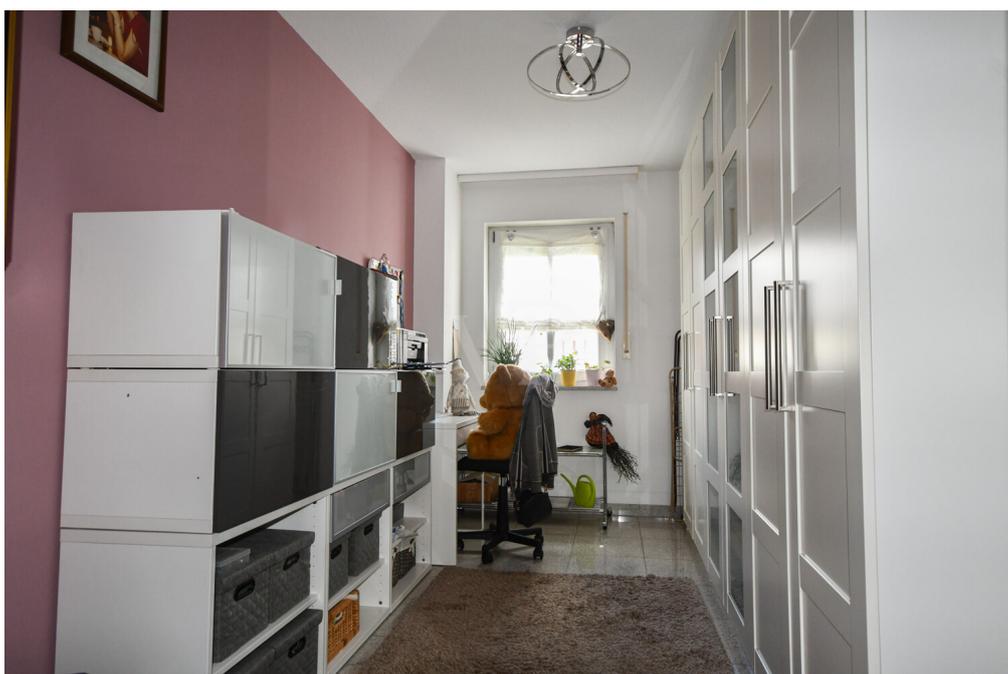
Número da propriedade: 25369019 - 90522 Oberasbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25369019 - 90522 Oberasbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25369019 - 90522 Oberasbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25369019 - 90522 Oberasbach

## O imóvel



**VP 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)

Número da propriedade: 25369019 - 90522 Oberasbach

## O imóvel



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número da propriedade: 25369019 - 90522 Oberasbach

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25369019 - 90522 Oberasbach

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25369019 - 90522 Oberasbach

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25369019 - 90522 Oberasbach

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25369019 - 90522 Oberasbach

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

---

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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