

Oberasbach

VON POLL | Dachgeschosswohnung mit langfristiger Miete

Número de propiedad: 25369020

Neuvorstellung

www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 370.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 94 m² • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25369020 - 90522 Oberasbach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25369020 - 90522 Oberasbach

De un vistazo

Número de propiedad	25369020
Superficie habitable	ca. 94 m²
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	2004
Tipo de aparcamiento	2 x Aparcamiento subterráneo

Precio de compra	370.000 EUR
Piso	Ático
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 25369020 - 90522 Oberasbach

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	26.09.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	97.02 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	C
Año de construcción según el certificado energético	2004

Número de propiedad: 25369020 - 90522 Oberasbach

La propiedad



Número de propiedad: 25369020 - 90522 Oberasbach

La propiedad



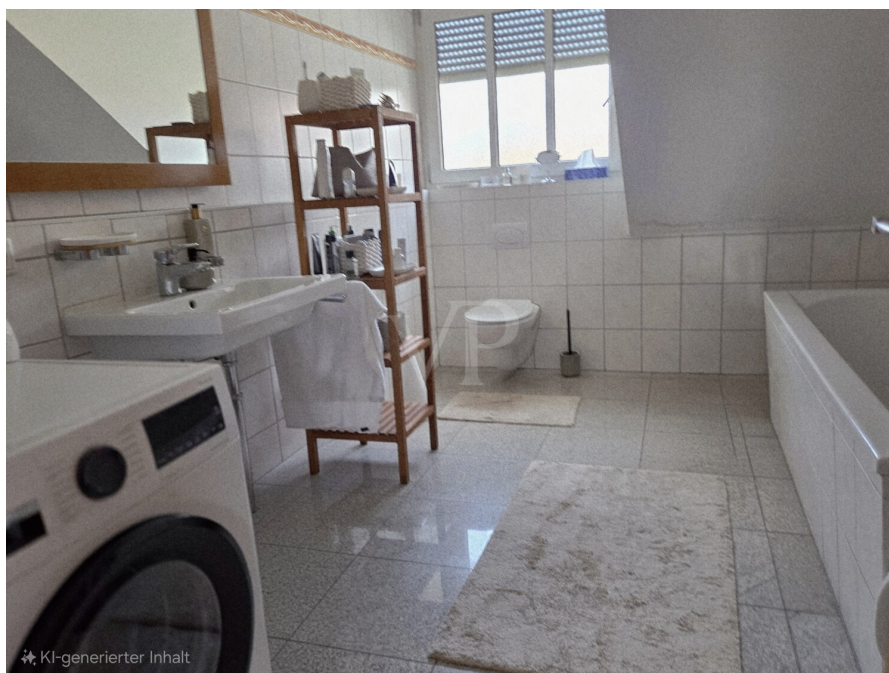
Número de propiedad: 25369020 - 90522 Oberasbach

La propiedad



Número de propiedad: 25369020 - 90522 Oberasbach

La propiedad



Número de propiedad: 25369020 - 90522 Oberasbach

La propiedad



A promotional graphic for Von Poll Immobilien's real estate valuation service. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text 'Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.' (Discover the value of your property here). In the background, a tablet shows the company's website interface, which includes a 'Marktpreis' (Market Price) section with a table of data. The website interface also shows a 'Marktpreis' section with a table of data.

**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

Número de propiedad: 25369020 - 90522 Oberasbach

La propiedad



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número de propiedad: 25369020 - 90522 Oberasbach

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25369020 - 90522 Oberasbach

Una primera impresión

Diese Dachgeschosswohnung aus dem Baujahr 2004 bietet ca. 94 m² 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 m² 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.

Número de propiedad: 25369020 - 90522 Oberasbach

Todo sobre la ubicación

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 de propiedad: 25369020 - 90522 Oberasbach

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25369020 - 90522 Oberasbach

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com