

Oberasbach

VON POLL | Wohnkomfort trifft Investmentchance

??????? ?????????: 25369019



www.von-poll.com

???? ??????: 419.000 EUR • ??????: ca. 109 m² • ?????: 4

??????? ?????????: 25369019 - 90522 Oberasbach

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

???????? ?????????: 25369019 - 90522 Oberasbach

?? ??? ??????

???????? ?????????	25369019	???? ?????	419.000 EUR
????????	ca. 109 m²	????????	??????
??????	1	????????	Käuferprovision
??????	4		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ??	2		MwSt.) des
????????			beurkundeten
????????	2		Kaufpreises
????????	2004	??????	??????
???? ?????????		????????	
????? ?????????	2 x ??????	?????	WC ??????????,
????????	????????		?????, ????????

???????? ?????????: 25369019 - 90522 Oberasbach

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

?????????? ??????????	????????? ?????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	97.02 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	26.09.2035	????????????? ????????????????? ???????????	C
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2004

??????? ???????? : 25369019 - 90522 Oberasbach

?? ????????



???????? ?????????: 25369019 - 90522 Oberasbach

?? ?????????



??????? ?????????: 25369019 - 90522 Oberasbach

?? ????????



??????? ?????????: 25369019 - 90522 Oberasbach

?? ????????



??????? ???????? : 25369019 - 90522 Oberasbach

?? ????????



??????? ???????? : 25369019 - 90522 Oberasbach

?? ????????



??????? ?????????: 25369019 - 90522 Oberasbach

?? ????????



A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text 'Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.' (Learn here the value of your property). In the background, a laptop and a smaller smartphone display the company's website, which shows a real estate valuation tool. The website interface includes a search bar, a list of properties, and a detailed valuation report for a specific property.

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

??????? ???????? : 25369019 - 90522 Oberasbach

?? ????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

???????? ?????: 25369019 - 90522 Oberasbach

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ???????: 25369019 - 90522 Oberasbach

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

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.

??????? ?????????: 25369019 - 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.

??????? ?????????: 25369019 - 90522 Oberasbach

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

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.

??????? ?????????: 25369019 - 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