

Oberasbach

VON POLL | Wohnkomfort und sichere Vermietung

???????? ??????????: 25369022

www.von-poll.com???? ??????: 450.000 EUR • ??????????: ca. 109 m² • ??????: 4

??????? ?????????: 25369022 - 90522 Oberasbach

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ???????????
- ☐ ??? ?????? ???????????
- ☐ ?????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ??????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ??????????????????

??????? ?????????: 25369022 - 90522 Oberasbach

?? ??? ??????

??????? ????????	25369022	???? ??????	450.000 EUR
??????????	ca. 109 m²	??????????	Käuferprovision
????????	4		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ???	2		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
			Kaufpreises
????????	1	????????	???????
???? ????????????	2004	???????????	
????? ????????????	2 x ????????	???????	???????, WC
	?????????		???????????, ??????

???????? ?????????: 25369022 - 90522 Oberasbach

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

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

??????? ?????????: 25369022 - 90522 Oberasbach

?? ????????



??????? ?????????: 25369022 - 90522 Oberasbach

?? ????????



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

??????? ???????? : 25369022 - 90522 Oberasbach

?? ????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

??????? ?????????: 25369022 - 90522 Oberasbach

???????



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

??????? ?????????: 25369022 - 90522 Oberasbach

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

Diese gepflegte 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung aus dem Baujahr 2004 überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von rund 109 m² und einer durchdachten Raumaufteilung. Sie eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien und bietet Kapitalanlegern zugleich eine attraktive Investitionsmöglichkeit.

Der einladende Flur erschließt alle Räume sternförmig und vermittelt bereits beim Betreten ein angenehmes Raumgefühl. Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse, die nahtlos in den gemeinschaftlichen Garten übergeht. Große Fensterflächen sorgen hier den ganzen Tag über für viel Licht und eine freundliche Atmosphäre.

Die Küche ist separat gehalten und klar abgegrenzt zum Wohnbereich. Zwei Schlafzimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten als Rückzugsort, Kinder- oder Arbeitszimmer. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne sowie ein markantes Rundfenster, das für Tageslicht sorgt. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC mit Dusche zur Verfügung.

Praktische Details wie ein separates Kellerabteil sowie ein Aufzug im Haus erhöhen den Wohnkomfort. Zur Einheit gehören außerdem zwei Tiefgaragenstellplätze, die aktuell ebenfalls vermietet sind und somit einen zusätzlichen Vorteil für Kapitalanleger darstellen.

Die Wohnung ist an eine zuverlässige Mieterin vermietet, die ihr Mietverhältnis fortführen möchte. Aus Rücksicht auf deren Wunsch wurden keine Innenaufnahmen der Wohnung erstellt.

Die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) bestand bislang 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 zwischen den Eigentümern aufgeteilt wurden.

Fazit: Diese Erdgeschosswohnung vereint eine klare Aufteilung, gepflegten Wohnkomfort und verlässliche Mieteinnahmen. Damit bietet sie sowohl ein attraktives Zuhause als auch eine solide Kapitalanlage mit stabiler Perspektive.

??????? ????????: 25369022 - 90522 Oberasbach

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

- Diele / Garderobe
- Abstellraum
- Dusche/Wc
- Wohn- / Esszimmer
- Terrasse
- Wintergarten
- Küche
- Badezimmer
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Zimmer 3

??????? ?????????: 25369022 - 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.

??????? ?????????: 25369022 - 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.

??????? ?????????: 25369022 - 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