

Oberasbach

## VON POLL | Appartamento al piano terra ben tenuto - Confortevole, di alta qualità, semplicemente diverso

*Codice oggetto: 25369022*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 450.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 109 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

**Codice oggetto: 25369022 - 90522 Oberasbach**

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

**Codice oggetto: 25369022 - 90522 Oberasbach**

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Codice oggetto      | 25369022                 |
| Superficie netta    | ca. 109 m <sup>2</sup>   |
| Vani                | 4                        |
| Camere da letto     | 2                        |
| Bagni               | 1                        |
| Anno di costruzione | 2004                     |
| Garage/Posto auto   | 2 x Parcheggio interrato |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 450.000 EUR                                                               |
| Appartamento           | Piano terra                                                               |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune                        |

**Codice oggetto: 25369022 - 90522 Oberasbach**

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | <b>centralizzato</b> |
| Riscaldamento                           | <b>Gas</b>           |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>26.09.2035</b>    |
| Fonte di alimentazione                  | <b>Gas</b>           |

|                                                       |                                            |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | <b>Attestato di prestazione energetica</b> |
| Consumo finale di energia                             | <b>97.02 kWh/m²a</b>                       |
| Classe di efficienza energetica                       | <b>C</b>                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>2004</b>                                |

**Codice oggetto: 25369022 - 90522 Oberasbach**

## La proprietà





Codice oggetto: 25369022 - 90522 Oberasbach

## La proprietà



**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)

Codice oggetto: 25369022 - 90522 Oberasbach

## La proprietà



The advertisement features a desktop monitor, a smartphone, and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website. The tablet prominently shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen".

**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: 25369022 - 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: 25369022 - 90522 Oberasbach**

## Una prima impressione

Questo appartamento di quattro locali al piano terra, ben tenuto e costruito nel 2004, vanta un'ampia superficie abitabile di circa 109 m<sup>2</sup> e una disposizione funzionale e ben progettata. È ideale per coppie o piccole famiglie che apprezzano una vita confortevole su un unico livello, offrendo al contempo agli investitori una promettente opportunità di investimento. L'accogliente corridoio a forma di stella fornisce accesso a tutte le stanze, creando una piacevole sensazione di spazio fin dal momento in cui si entra. Il cuore dell'appartamento è l'ampia zona giorno e pranzo con accesso diretto alla terrazza soleggiata e all'adiacente giardino d'inverno. Questa zona fonde perfettamente la vita interna ed esterna, offrendo un rifugio speciale in ogni stagione. Il giardino è condiviso da tutti i residenti; non c'è un appezzamento di giardino privato. La cucina è separata e ben definita dalla zona giorno. Due ulteriori stanze offrono opzioni versatili per essere utilizzate come camere da letto, camerette o home office. Il bagno è dotato di vasca e di una caratteristica finestra rotonda che fornisce abbondante luce naturale. Un bagno per gli ospiti separato con doccia completa la planimetria ben progettata. Tra le caratteristiche pratiche figurano una cantina privata, un ascensore interno all'edificio e due posti auto sotterranei. L'appartamento è attualmente affittato a un'inquilina affidabile che desidera proseguire la locazione. Per rispetto della sua privacy, non sono state pubblicate foto degli interni. Il condominio è attualmente composto da due proprietari e finora è stato autogestito. Si sta cercando un amministratore esterno. Non è stato costituito alcun fondo di riserva, poiché le spese correnti sono state condivise direttamente tra i proprietari.

**Codice oggetto: 25369022 - 90522 Oberasbach**

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 25369022 - 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: 25369022 - 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: 25369022 - 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)**