



90522 Oberasbach

Niedrige Heizkosten: 5-Zi.-Whg. mit 2 großen Balkonen, 2 Bädern, hochwertiger EBK in Oberasbach



1.890 €

Kaltmiete

137,54 m²

Wohnfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Pekona Immobilien GmbH

Christian Regler

Tel.: 015168401213

c.regler@pekona.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	137,54 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	2
Stellplätze	2

Preise & Kosten

Kaltmiete	1.890 €
Warmmiete	2.398 €
Nebenkosten	344 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	344 €
Gesamtbelastung brutto	2.398 €
Kaution	5.670 €



Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	21.10.2029
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	2019
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	18.93
Primär-Energieträger	PELLET

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Haustiere	✓

Zustand

Baujahr	2019
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Befuerung

Pellet ✓

unterkellert

unterkellert ja

Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Wohnung:

- + 2 Balkone: 1x Westausrichtung u. 1x Ostausrichtung
- + hochwertige Einbauküche mit Kochinsel inkl. Markenelektrogeräte (Herd m. Backofen, Glaskeramikkochfeld, Dunstabzug, Spülmaschine und Kühlschrank) im Mietpreis enthalten
- + 2 moderne Tageslichtbadezimmer mit bodengleicher Dusche inkl. RegendusCHFunktion, hochwertiger Sanitärausstattung u. beleuchteten Spiegeln
- + Waschmaschinenanschluss
- + Gäste-WC
- + Abstellraum
- + Fußbodenheizung in allen Räumen (Einzelraumsteuerung)
- + moderner Vinylböden in Eiche
- + großformatige Fliesen im Bad (anthrazit)
- + Kunststofffenster m. Dreifachisolierverglasung
- + elektrische Rollläden
- + Videogegensprechanlage in Farbe
- + barrierefrei
- + geräumiges Kellerabteil
- + 2 Tiefgaragenstellplätze zzgl. je 82,00 €/mtl.

Gebäude:

- + barrierefreie Zugänge in alle Etagen
- + Personenaufzug (von der Tiefgarage bis ins 3. OG)
- + energieeffiziente, zentrale Pelletheizung
- + Wohnraumlüftung gem. Lüftungskonzept
- + KfW40
- + Tiefgarage
- + 2,60 m Raumhöhen
- + Freifläche mit Spielplatz
- + gemeinschaftliche Fahrradabstellräume im Keller
- + TV: Kabel
- + Highspeed-Internet: Glasfaseranschluss Telekom, Breitbandkabel Kabel Deutschland



Beschreibung

Diese lichtdurchflutete, hochwertig ausgestattete 5-Zimmer-Wohnung mit zwei großen Balkonen befindet sich im 3. OG eines 2019 erbauten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 52 Wohneinheiten in Oberasbach.

Familienleben mit Privatsphäre:

Der Grundriss Ihres neuen Zuhauses wurde ideal auf ein Familienleben angepasst und ist in zwei Bereiche unterteilt, die durch das Wohnzimmer verbunden sind.

Sie erreichen Ihre Wohnung bequem mit dem Aufzug oder über das gepflegte Treppenhaus.

Im vorderen Bereich befinden sich zwei ca. 11,63 m² große Kinder-/ Arbeitszimmer und ein modernes Tageslichtbadezimmer mit Walk-In-Dusche, einem Waschbecken, einer Toilette und einem Waschmaschinenanschluss. Ebenfalls sind ein Abstellraum und ein Gäste-WC vorhanden.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist der ca. 39,88 m² große Wohn-Ess-Kochbereich mit Zugängen zum Ost- und Westbalkon. Hier können Sie sowohl die Morgen- als auch die Abendsonne mit Ihren Liebsten genießen.

Im Wohnzimmer haben Sie ausreichend Platz für einen separaten Ess- und Wohnbereich für die ganze Familie.

Die hochwertige Einbauküche ist im Mietpreis bereits enthalten und verfügt über eine praktische Kochinsel inklusive Glaskeramikfeld, Dunstabzugshaube und ausreichend Stauraum. Weiterhin ist ein Kühl-/ und Gefrierschrank, eine Spülmaschine und ein brusthoch verbauter Backofen vorhanden.

Im hinteren Bereich Ihrer Wohnung befindet sich ein weiteres Kinder-/ Arbeitszimmer, das Elternschlafzimmer und ein Tageslichtbad mit Walk-In-Dusche, einem Waschbecken und einer Toilette.

Die gesamte Wohnung verfügt über Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung.

Elektrische Rollläden, eine Videogegensprechanlage, barrierefreier Zugang und vieles mehr erwartet Sie in Ihrem neuen, modernen Zuhause.

Zur Wohnung gehört außerdem ein eigenes Kellerabteil, sowie zwei Tiefgaragenstellplätze, welche für jeweils 82,00 €/mtl. anzumieten sind.

Ein gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum steht Ihnen ebenfalls zur Nutzung zur Verfügung

Lage

Ruhig und trotzdem zentral gelegen verfügt Oberasbach über sehr gute Verkehrs- und ÖPNV-Anbindungen. Im direkten Umkreis finden Sie alles, was Sie zum täglichen Leben benötigen, wie z.B. Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Schulen usw.

Binnen weniger Minuten erreichen Sie die Stadtzentren von Fürth und Nürnberg.

Entfernungen:

Grundschule ca. 150 m

Supermarkt / Bäckerei ca. 700 m

Hallen- und Freibad ca. 2,0 km

Fürth (Zentrum) ca. 8,2 km

Nürnberg (Zentrum) ca. 10,6 km

Erlangen ca. 22,4 km

Schwabach ca. 14,2 km

Ansbach ca. 36,3 km



Anbindungen:

Bushaltestelle ca. 300 m

Bahnhof Oberasbach ca. 3,2 km

Bahnhof Unterasbach ca. 2,1 km

A73 / Südwesttangente ca. 3,8 km

Sonstige Angaben

Sonstiges:

- + Nichtraucher bevorzugt
- + Voraussetzung: festes Arbeitsverhältnis, Rentennachweis o.Ä., KEIN JOBCENTER
- + ANMIETUNG NUR MIT POSITIVER SCHUFA-AUSKUNFT
- + Haustiere nach Absprache erlaubt (außer Hunde)
- + unbefristeter Mietvertrag (Indexmietvertrag)
- + Mindestmietdauer / Kündigungsausschluss von 2 Jahren
- + Mietbeginn: ab sofort möglich bzw. nach Absprache

Sehr geehrte/r Interessent/in,
bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir aus Datenschutzgründen ausschließlich schriftliche Anfragen beantworten können. Wir bitten Sie daher von telefonischen Anfragen abzusehen.



















