



90522 Oberasbach b Nürnberg

Niemand über sich! FREIE 3-Zi.-ETW + Loggia Bad mit Fenster + ruhige TOPLAGE Oberasbach-Kreutles



225.000 €

Kaufpreis

75 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

J. M. LANG Immobilien

Jochen M. Lang

Tel.: 0911/6808877

j.m.lang-immobilien@t-online.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	75 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Loggia	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	225.000 €
Heizkosten enthalten	×
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Aussen-
Courtage-Hinweis	Die
Carport	€
Duplex	€
Freiplatz	€
Garage	20.000 €
Parkhaus	€
Tiefgarage	€



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	18.12.2017
gültig bis	17.12.2027
Baujahr (Haus)	1967
Energieverbrauchskennwert	123,4
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

verfügbar ab ab sofort

Zustand

Baujahr	1967
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Wasch- / Trockenraum	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befuerung

Gas	✓
-----	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Westen	✓
--------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Die Wohnung bietet folgende Ausstattungen:

- Isolierglasfenster mit weißen Kunststoffrahmen und Aussenrolläden
- Bad mit Fenster und Wanne
- getrenntes WC
- geschützte, uneinsehbare Loggia mit Bodenfliesen in idealer Westlage
- elektrische Markise an der Loggia
- Bodenfliesen in der Küche
- raumhoch gefliestes Bad und WC
- Elektroinstallation mit Sicherungsautomaten und FI-Schalter
- gemauerter Privatkeller mit Fenster und Stromanschluss

An Gemeinschaftseinrichtungen sind vorhanden:

- Fahrradkeller mit Rampe
- Trockenraum
- Waschraum mit Waschmaschine im Gemeinschaftseigentum
- die Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung wurde lt. Energieausweis im Jahr 2024

Die Haustür- und Briefkastenanlage wurden bereits erneuert, das gemeinschaftliche Treppenhaus ist mit energiesparenden Isolierglasfenstern mit weißen Kunststoffrahmen versehen.



Beschreibung

Die gesamte Wohnanlage befindet sich in einem - im Wesentlichen dem Baujahr entsprechenden - guten und gepflegten Zustand.

Durch die Lage in der dritten und damit letzten Etage ohne Dachschrägen genießt man nicht nur einen schönen weiten Ausblick sondern hat auch keine Lärmquelle über sich.

Eine werthaltige Besonderheit ist das über 6400 m² umfassende Gemeinschaftsgrundstück der Wohnanlage. Dies gewährleistet große Abstandsflächen zur Nachbarschaft und bietet viel Grün auf der eigenen Gartenfläche.

Die Wohnung selbst wurde als Erstbezug ausschließlich von den heutigen Eigentümern genutzt und ist in einem sehr gepflegten Zustand.

Die gelungene Grundrissgestaltung bietet gut möblierbare, helle Räume die alle direkt vom Flur aus begehbar sind.

Der mit 3 Fensterflächen bestens belichtete ca. 28 m² große Wohn-Essbereich hat Zugang zur uneinsehbaren Westloggia (über 6 m² Gesamtfläche) an der eine praktische Abstellnische integriert ist.

Neben dem Wohnzimmer ist das dritte Zimmer (ca. 8 m²) als Büro konzipiert und bietet ebenfalls Zutritt zur Loggia.

Bei Bedarf ist eine Vergrößerung des Büros auf ca. 12 m² und entsprechende Verkleinerung des Wohnzimmers möglich.

Das Schlafzimmer ist mit ca. 15 m² optimal zu möblieren.

Die abgeschlossene Küche (ca. 7,5 m²) hat ein großes Fenster und ist mit 2 Zeilen gut einzurichten.

Die Waschmaschine ist in der Küche integriert. Auf Wunsch kann die vorhandene Einbauküche ohne Mehrkosten übernommen werden.

Eine Besonderheit ist das ebenfalls mit großem Fenster schön belichtete und gut zu belüftende Bad.

Es ist mit Badewanne und Waschbecken ausgestattet. Von Vorteil ist das getrennte WC mit Handwaschbecken.

Ein Abstellraum am Flur rundet die praktische Aufteilung der Wohnung ab.

Der Wohnung ist eine Einzelgarage im direkt angrenzenden Garagenhof zugeordnet. Diese hat elektrischen Torantrieb und Steckdose. Sie ist für 20.000,- € mit der Wohnung zu erwerben. Der Gesamtangebotspreis für Wohnung mit Garage zusammen beträgt damit: 245.000,- € .

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer begehrten, ruhigen Wohnlage mit viel Grün im Umfeld in Oberasbach, Stadtteil Kreutles.

Oberasbach hat über 17.000 Einwohner, gehört zum Landkreis Fürth und grenzt unmittelbar an das westliche Nürnberger Stadtgebiet an.

Hier ist eine gute Infrastruktur vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten sind nur wenige Gehminuten entfernt, Ärzte, Apotheke, Gastronomie und die Stadtverwaltung ebenfalls.

Kindertagesstätte und Schule sind in unmittelbarer Nähe.

Gute Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln nach Nürnberg, Fürth, Zirndorf, Stein.

Die VAG-Bushaltestelle der Linie 71 mit direkter Verbindung zur U-Bahnstation Nürnberg-Gustav-Adolf-Str. ist nur ca. 150 m entfernt. Auch die Buslinie 154 mit kurzer Fahrzeit zur S-Bahnstation Unterasbach Linie S 4 Nürnberg - Ansbach, ist in 2 Minuten zu Fuß erreicht.

Mit dem Auto ist man über die Rothenburger Str. schnell in Nürnberg oder Fürth. Auch die Autobahnanschlüsse sind über die Südwesttangente bestens erreichbar.

Die Nähe zum Naturschutzgebiet Hainberg und dem schönen Rednitztal bietet genauso wie Sportvereine am Ort viele Möglichkeiten für Aktivitäten und Erholung in der Natur, ohne das Auto benutzen zu müssen.

Hilfreiche Informationen über Oberasbach finden Sie auf der Homepage der Stadt Oberasbach unter: www.oberasbach.de.



Sonstige Angaben

Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. MwSt aus dem notariellen Kaufpreis.
Wenn Sie eine vorhandene Immobilie bewerten und verkaufen möchten, so sind wir auch hierfür Ihr kompetenter und persönlicher Ansprechpartner!
Besichtigungen vereinbaren Sie bitte ausschließlich mit uns.
Falls Ihnen das angebotene Objekt bereits bekannt ist, teilen Sie uns dies bitte innerhalb von drei Tagen unter Angabe Ihrer Quelle in Textform mit.
Unser Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt und daher vertraulich zu behandeln.
Weitergabe an Dritte verpflichtet zu Schadenersatz. Dieses Exposé wurde nach Informationen des Verkäufers erstellt, eine Haftung für Richtigkeit und Vollständigkeit können wir daher nicht übernehmen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.
Grundrisse sind unverbindliche Skizzen und nicht zur Maßentnahme geeignet. Die dargestellten Möblierungen und Einrichtungen sind nur beispielhaft.
Für Inhalte auf verlinkte oder hingewiesene Internetseiten sind ausschließlich deren Betreiber verantwortlich. Jegliche Haftung wird diesbezüglich von uns ausgeschlossen.























