



## 90522 Oberasbach

Schöne 3-Zi.-Wohnung mit großem Balkon, moderner Küche, Aufzug, Tiefgarage & XXL-Dusche



**1.160 €**

Kaltmiete

**84,53 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Pekona Immobilien GmbH**

Bettina Drescher

Tel.: +49 9122 88706-24

[b.drescher@pekona.de](mailto:b.drescher@pekona.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	84,53 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaltmiete	1.160 €
Warmmiete	1.480 €
Nebenkosten	240 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	240 €
Gesamtbelastung brutto	1.480 €
Kaution	3.480 €



## Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	19.01.2031
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	2020
Endenergiebedarf	66.10
Primär-Energieträger	PELLET
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude

## Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.10.2024
Haustiere	✓

## Zustand

Baujahr	2020
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

### Befuerung

Pellet ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

Fußbodenheizung ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

### Wohnung:

- + großer Balkon in Ostausrichtung
- + hochwertige Einbauküche inkl. Markenelektrogeräte (Herd m. Backofen, Glaskeramikkochfeld, Dunstabzug, Spülmaschine und Kühl-/Gefrierschrank) im Mietpreis enthalten
- + modernes Tageslichtbadezimmer mit großer bodengleicher Dusche inkl. RegendusCHFunktion, hochwertiger Sanitärausstattung und beleuchtetem Spiegel
- + modernes Badezimmer mit bodengleicher Dusche inkl. RegendusCHFunktion, hochwertiger Sanitärausstattung und beleuchtetem Spiegel und WM-Anschluss
- + 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
- + 1 Tiefgaragenstellplatz zzgl. 80,00 €/mtl.

### Gebäude:

- + barrierefreie Zugänge in alle Etagen
- + Personenaufzug (von der Tiefgarage bis ins 3. OG)
- + 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

Willkommen daheim - in Oberasbach. Modernes Wohnen zwischen Natur und Metropole.

Diese lichtdurchflutete, hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung mit großem Ostbalkon befindet sich im 1. OG eines 2020 erbauten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 14 Wohneinheiten in Oberasbach.

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

Mittelpunkt der Wohnung ist der ca. 29,6 m<sup>2</sup> große Wohn-Ess-Kochbereich mit Zugang zu Ihrem Ostbalkon. Hier können Sie den Sonnenaufgang genießen.

Die hochwertige Einbauküche mit Kühl- und Gefrierschrank, Spülmaschine, Glaskeramikkochfeld, Backofen und Dunstabzugshaube ist im Mietpreis bereits enthalten.

Weiterhin verfügt die Wohnung über ein ca. 13,6 m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer mit bodentiefem Fenster, ein ca. 11,7 m<sup>2</sup> großes Arbeits-/Kinderzimmer, sowie ein ca. 6,1m<sup>2</sup> großes, modernes Tageslichtbadezimmer mit Walk-In-Dusche, einem Waschbecken und einer Toilette.

Das zweite, ca. 6,5 5m<sup>2</sup> große Badezimmer ist mit einer Walk-In-Dusche, einem Waschbecken, einer Toilette und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Im Abstellraum können Sie Ihre Sachen bequem verstauen.

In der gesamten Wohnung haben Sie den Komfort einer 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 ein Tiefgaragenstellplatz, welcher für 80,00 €/mtl. anzumieten ist.

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:

- + verfügbar ab 01.10.2024
- + Voraussetzung: festes Arbeitsverhältnis, Rentennachweis o.Ä., KEIN JOBCENTER
- + ANMIETUNG NUR MIT POSITIVER SCHUFA-AUSKUNFT
- + Nichtraucher bevorzugt
- + Haustiere erlaubt
- + unbefristeter Mietvertrag (Indexmietvertrag)
- + Mindestmietdauer / Kündigungsausschluss von 2 Jahren

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.

Anmerkung:

Die gezeigten Bilder sind Fotos der Wohnung vor dem Erstbezug.













