



## 90522 Oberasbach

Ihr Refugium ...

Modernisierte Wohnung mit großer Loggia ...



**297.500 €**

Kaufpreis

**87 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



PETER HÜFNER IMMOBILIEN

**Ihr Ansprechpartner**

**Peter Hüfner Immobilien**

Tobias Kern

Tel.: +49 911 777711

[t.kern@huefner-immobilien.de](mailto:t.kern@huefner-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	87 m <sup>2</sup>
Zimmer	3

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1972
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1972
---------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	297.500 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort möglich
--------------	----------------



## Ausstattung

---



## Beschreibung

---

Diese Wohnung ist nicht zu vergleichen mit anderen Wohnungen und wird Ihnen bestimmt gefallen

...

Es handelt sich um eine modernisierte Wohnung mit angenehm hellen Räumen und schöner Aussicht

...

Sie können von allen Wohnräumen ein einmaliges Sichterlebnis genießen ...

Sie haben eine herrliche Fernsicht nach Osten und nach Westen ...

Die Wohnung liegt im 6. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage. Im Jahr 2022 wurde die 3 Zimmer- Wohnung aufwändig und liebevoll renoviert. Nun präsentiert sie sich mit einer gehobenen Ausstattung:

z. B.:

neue pflegeleichte Bodenbeläge

neues Duschbad mit großformatigen, dekorativen Fliesen

und hochwertiger Sanitärausstattung: Regendusche, Waschtisch mit Unterschrank, WC und Waschmaschinenanschluss

neue Einbauküche in hochwertiger Ausstattung und mit gemütlichem Essplatz

separates Gäste-WC

Isolierglasfenster in Kunststoffausführung und Außenjalousien

Zentralheizung mit Flachheizkörpern und Thermostat

Türsprechanlage mit Video

Lift bis in den Keller

und das Highlight ...

eine große, sichtgeschützte Loggia ...

mit 2 Markisen ...

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil.

Ferner stehen ein Fahrradraum und ein Wasch- Trockenraum zur Verfügung.

Sie haben die Möglichkeit einen KFZ- Stellplatz in der Tiefgarage dazu zu erwerben.

Der Preis hierfür beträgt EUR 21.500,00

Die Wohnung ist einen Blick wert ...

Anschauen lohnt sich ...

## Lage

---

im Landkreis Fürth -

an der Stadtgrenze Oberasbach / Zirndorf -

ca. 5 Gehminuten zur Stadtmitte -

ca. 2 Autominuten zur Autobahnanschlussstelle -

Ein Domizil mit guter Rundumversorgung und dem Vorteil der kurzen Wege:

Bäcker, Metzger, Fachgeschäfte, Discountläden befinden sich in unmittelbarer Nähe - gute

Gastronomie sowie Kindergarten, Schulen und Praxen erreichen Sie ganz bequem in wenigen

Minuten zu Fuß. Dazu eine sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel durch Stadtbus mit

Transfer zur U-Bahn. Zur Süd-West-Tangente, als Zubringer zu den Zentren von Fürth und

Nürnberg sowie zum Autobahnnetz Nürnberg-Fürth-Erlangen, sind es auch nur 2 Minuten mit dem

Auto.



## Sonstige Angaben

---

Energieverbrauchsausweis vom 31.05.2024 mit folgenden Angaben: V, Gas, 112 kWh, Baujahr  
Gebäude 1974, Baujahr Wärmeerzeuger 2005, Anzahl Wohnungen 135, Gebäudenutzfläche 9.854  
m<sup>2</sup>, D









