



## 90522 Oberasbach

# Gemutlich Wohnen mit großem Gartenanteil



**399.900 €**

Kaufpreis

**134 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**5**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**RE/MAX Stein**

Claus Hertel

Tel.: 0911 / 255 228-22

[claus.hertel@remax.de](mailto:claus.hertel@remax.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	134 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1

### Zustand

Baujahr	1985
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	399.900 €
Hausgeld	675 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1985
----------------	------



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Stellplatzart

Freiplatz ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Befuerung

Öl ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Ihr neues Reich ist wie folgt ausgestattet:

- neue Heizungsanlage 2019
- neuer Einsatz 2024, zum weiterbetreiben des Kachelofens im Essbereich
- Badsanierung 2008 inkl. Elektro- u. Abwasserleitungen
- Badausstattung: Badewanne, Dusche mit Glasabtrennung, Waschtisch, elektrische Fußbodenheizung, Deckenstrahler und WC.
- Echtholzparkettboden im Flur, Wohn- und Essbereich
- Laminatböden im Schlafzimmer und kleinen Kinderzimmer, Teppich im Ankleidezimmer
- Abstellraum für Ihre alltäglichen Gegenstände
- Gäste - WC
- neue Zimmertüren und Glastür zum Wohnbereich im Jahre 2016
- stimmig integrierte Einbauküche mit allen Elektrogeräten inkl. Carrara-Marmorboden
- spezielle Spachteldecke im Bad
- Wand-Folientechnik im Wohnzimmer
- alle 2fach Holzisoliertglasfenster verfügen über Außenrollos, im Wohnzimmer lassen sich diese elektrisch bedienen.
- Markise am Balkon
- idyllischer, schön angelegter Garten mit automatischer Bewässerung und Beleuchtung

Überzeugen Sie sich einfach selbst bei der Besichtigung, von der traumhaften und außergewöhnlichen Wohnung.



## Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, die aussagekräftigen Objektunterlagen mit dem das Exposé und einen virtuellen 360° Rundgang als Download Link zugeschickt.

Die im Jahre 1985 errichtete 5-Zimmer-Wohnung mit geräumigen Südbalkon und ca. 180 m<sup>2</sup> großen Gartenanteil liegt im Hochparterre eines gepflegten kleinen Anwesens mit insgesamt 7 Wohneinheiten. Zu Ihrer neuen Wohnung gehört selbstverständlich ein Kellerabteil. Für Ihre Waschmaschine und Wäsche gibt es im Haus einen separaten Wasch- und Trockenraum. Ihr Fahrrad findet im Fahrradraum seinen Platz. Für Ihr KFZ gibt es im Innenhof vor dem Haus einen separaten Stellplatz, wo auch zwei Autos Platz haben. Mit der guten Raumaufteilung auf ca. 134m<sup>2</sup> und den großzügigen sowie hellen Räumen lässt es sich hier sehr gemütlich wohnen.

Es liegt ein Verbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 07.06.2031  
Baujahr lt. Energieausweis: 1985  
Energieverbrauch beträgt 171,30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist ÖL  
Die Energieeffizienzklasse ist "F"

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsberater. Wir können Ihnen aufgrund dieser Zusatzqualifikation bei Fragen zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen kompetente Auskünfte erteilen.  
Dies beginnt bei einer einfachen Handwerkerempfehlung und geht bis zur Erstellung kompletter Bauablaufpläne einschließlich verbindlicher Kostenermittlung und Fördermittelservice. Nutzen Sie unser KnowHow und unsere Bau-Netzwerke zu Ihrem geldwerten Vorteil !

## Lage

Oberasbach ist der attraktive Wohnort direkt im Westen von Nürnberg. Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Vereine und andere Freizeitmöglichkeiten sind in ausreichender Zahl in unmittelbarer Nähe vorhanden.  
Im Ortszentrum, ca. 250m entfernt, finden sie das Rathaus, Postamt, Hotel, Geschäfte aller Art, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Grundschule. Weitere Schulen bis zum Gymnasium und Kindergärten sind im Bereich der Gesamtgemeinde zu finden.  
Oberasbach mit seiner guten Lage zwischen Landkreis Fürth und den Städten Fürth und Nürnberg ist der ideale Ausgangspunkt für Ihre Arbeit und Ihre Freizeit.  
Die öffentlichen Verkehrsmittel Bus und S-Bahn bringen Sie rasch in alle Richtungen.  
Außerdem fahren die 2 innerörtlichen Buslinien Nr. 151 und 155 mit Haltestellen im gesamten Stadtbereich, sowie der Anbindung an die S-Bahnhaltepunkte Ober- und Unterasbach und den Verbindungen nach Nürnberg und dem Bahnhof Zirndorf mit Verbindungen nach Fürth.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.6.2031.  
Endenergieverbrauch beträgt 171.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.



Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

\*\*\*\*\*

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.

Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.

Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: [patricia.potrafke@remax.de](mailto:patricia.potrafke@remax.de)

\*\*\*\*\*

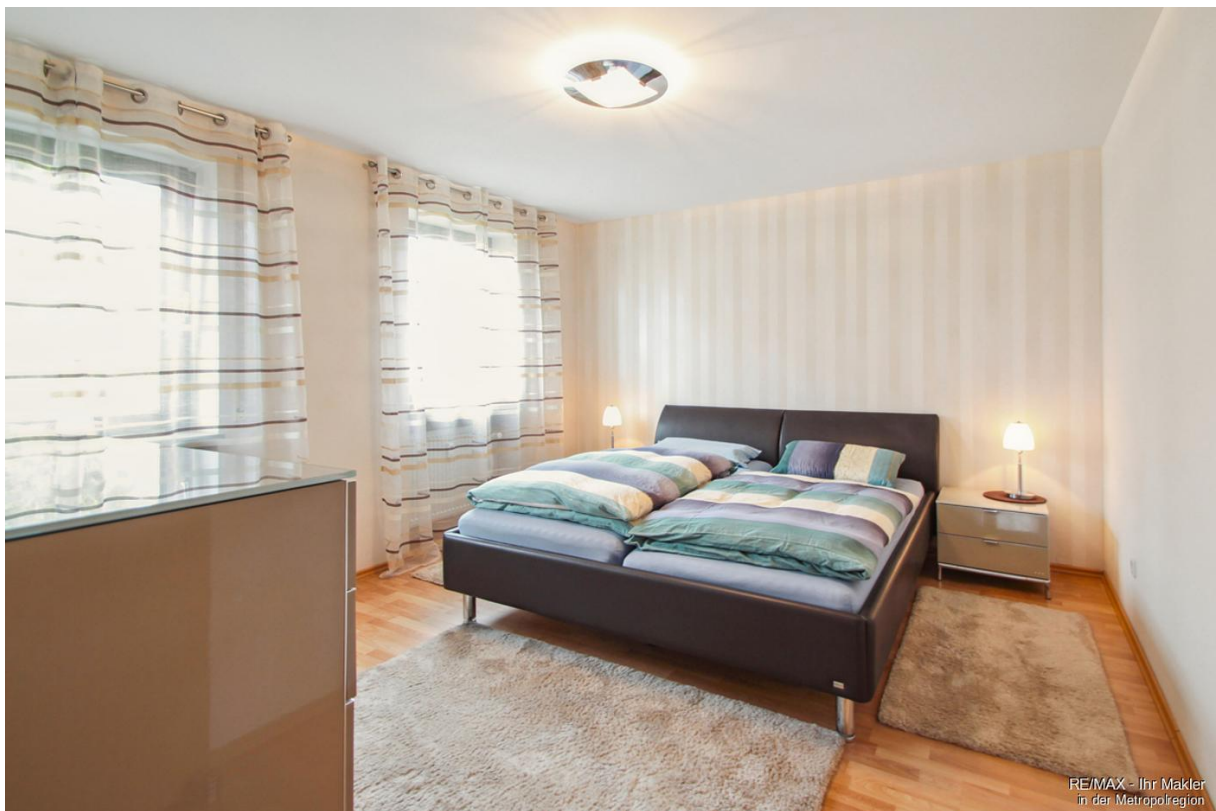
Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄUMLICH, LEBENSÄUMLICH. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verlobungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!

Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.



















Erdgeschoss

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

# Capital

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023

## Top-Makler Nürnberg

★★★★★

Höchstnote für

**RE/MAX Immobilien**  
Stein-Nürnberg-Fürth-Schwabach-Ansbach

IM TEST: 3.169 Makler GÜLTIG BIS: 10/24



**RE/MAX**

**In Immobilien weltweit die Nummer 1**

**Sie kennen jemanden, der eine Immobilie  
zu vermieten oder verkaufen hat?**

**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.**



**Rufen Sie uns an.**

**Tel. 0163 / 70 80 455**

**RE/MAX Immobilien**

Gerhard Lehmeier

Hauptstraße 11, 90547 Stein

[remax-lehmeier.de](http://remax-lehmeier.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion