



90522 Oberasbach b Nürnberg

OHNE Käuferprovision! Bezugsfertige 5-Zim.-Neubau-DHH + 2 Bäder + Vollkeller
+ ruhige Lage Oberasbach-Altenberg



687.000 €

Kaufpreis

130 m²

Wohnfläche

197 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

J. M. LANG Immobilien

Jochen M. Lang

Tel.: 0911/6808877

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	130 m ²
Grundstücksfläche	197 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	10 m ²
Kellerfläche	49,2 m ²

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	687.000 €
provisionspflichtig	×

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	05.12.2024
gültig bis	04.12.2034
Baujahr (Haus)	2025
Endenergiebedarf	32,15
Primär-Energieträger	Strom, Luft-
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	2025
alter.alter_attr	Neubau
Zustand	Erstbezug



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kabel / Sat-TV	✓
DV-Verkabelung	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

Befeuern

Luft-Wärmepumpe	✓
Elektro	✓

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Westen	✓
--------	---

Dachform

Walmdach	✓
----------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Einige beachtenswerte Details aus der Baubeschreibung und der vorhandenen Ausstattung sind z. B.:

- Massivbauweise der Aussenwände mit 34 cm starken Porotonsteinen mit integrierter Wärmedämmung ab EG
- 2-schalige Haustrennwände mit Schalldämmeinlage
- ca. 7,8 m Hausbreite
- 2 Vollgeschosse + ausgebautes Dachstudio + volle Unterkellerung
- ausgebauter, beheizbarer Hobbykeller
- Luft-/Wasserwärmepumpe
- Fußbodenheizung in allen Wohnebenen und im Hobbykeller
- 2 Bäder, davon ein Duschbad im Dachstudio, Gäste-WC im EG, bodengleiche Dusche im Hauptbad
- 3-fach verglaste Fenster
- großes Schiebefensterelement im Wohnbereich nach Westen zur Terrasse
- elektrische Aussenrolläden an allen Fenstern in den Wohngeschossen
- LAN-Verkabelung mit Anschlussdosen in allen Wohnräumen
- SAT-Empfangsanlage
- weiße Innentüren, ca. 2,10 m Höhe
- Innentreppen mit Buche-Massivholzstufen und wandintegrierte Treppenhausbeleuchtung vom EG bis zum Studio
- Parkettböden in den Wohnräumen



- Kellerräume komplett gefliest
- Terrasse ca. 10 m² Gesamtfläche belegt
- Zugangsweg, Zufahrt, Einzäunung des Grundstücks mit Stabgitterzaun nach Westen und zwischen den Hausgrundstücken, humusierter Oberboden



Beschreibung

Dieses Projekt umfasst nur 4 elegante und großzügige Doppelhaushälften die bereits vollständig bezugsfertig hergestellt sind.
Damit haben Sie als Käufer keine Zwischenfinanzierungskosten während der Bauzeit und kein Fertigstellungsrisiko!
Das hier angebotene Haus Nr. 3 besticht durch die vorteilhafte Süd- und Westausrichtung und den von Süden und Westen besonnten Aussenbereich.
Die Kombination aus einer begehrten Wohnlage und einem durchdacht geplanten, nach aktuellen energetischen Standards konzipierten und wertig ausgestatteten Haus macht dieses Angebot zu einer guten und sicheren Immobilieninvestition.
Die mit großen, bodentiefen Fensterflächen (im EG und OG) nach Westen orientierten Häuser haben eine Breite von ca. 7,8 m und bieten 2 Vollgeschosse ohne Schräge, ein komplett ausgebautes Dachstudio und Vollunterkellerung .
Insgesamt stehen 5 Zimmer, 2 Bäder und ein Gäste-WC zur Verfügung.
Der vorteilhafte Grundriss bietet einen ca. 42 m² umfassenden Wohnbereich mit offener Küchengestaltung. Eine Abtrennung der Küche zum Essplatz ist - z. B. mit einer Schiebetüre - möglich, da auch die Küche über große Fenster verfügt.
Im Obergeschoss mit einer durchgängigen Raumhöhe von ca. 2,45 m ohne Schrägen befinden sich 2 gleichwertige, je ca. 13 m² große Kinderzimmer und ein sehr gut möblierbares Schlafzimmer (ca. 16 m²) mit ca. 3,5 m Schrankstellfläche. Alle Zimmer sind durch bodentiefe Doppelflügel-Fenster mit französischem Balkon bestens belichtet und bieten ausgezeichnete Stellflächen.
Das tagesbelichtete, geräumige Familienbad (ca. 7,3 m²) ist mit Badewanne, großer, bodengleicher Dusche, WC und Waschbecken ausgestattet.
Besonders gemütlich mit vielseitiger Nutzbarkeit (Arbeiten - Gäste - Hobby - Kind) ist das Dachstudio (ca. 18 m² Wfl.) mit seinen beiden Gauben und einem zusätzlichen Duschbad mit großem Gaubenfenster.
Das gesamte Kellergeschoss ist mit einer Raumhöhe von ca. 2,4 m sehr gut nutzbar. Der ausgebaute, über 28 m² große Hobbykeller verfügt über Fußbodenheizung und 2 Fenster mit Lichtschächten.
Im fast 14 m² großen Hauswirtschaftsraum sind Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner vorhanden.

Im Kaufpreis von 687.000,- € ist 1 Stellplatz direkt am Haus bereits enthalten.
Der zweite befestigte Stellplatz - nur wenige Schritte entfernt - an der Straße, ist für 9.800,- € mit zu erwerben.
Der Gesamtkaufpreis beträgt damit 696.800,- €.

Sie erwerben hier vom Bauherren das Grundstück und das Haus inkl. Erschließungskosten zum Festpreis mit 5 Jahren Gewährleistung nach BGB ohne Fertigstellungsrisiko!

Sprechen Sie uns bitte an, wir beraten Sie gern und stehen Ihnen für eine individuelle Besichtigung persönlich zur Verfügung.

Lage

Diese ideale Wohnlage im beliebten Oberasbacher Stadtteil "Altenberg" bietet viele Vorzüge. Ob Schulen, Kindertagesstätten, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken, öffentliche Verkehrsmittel, Gastronomie, die Stadtverwaltung, Sportvereine, das Hallen- und Freibad in Zirndorf oder Naherholung am Hainberg - alles ist in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Rad erreichbar, so dass man oft auf ein Auto verzichten kann. Die Kleinstadt Oberasbach mit ihren ca. 18.000 Einwohnern verbindet urbanes Wohnen mit ländlichem Flair.
Die Nachbarstädte Nürnberg, Fürth, Zirndorf oder Stein sind mit VGN-Buslinien bestens angebunden. Mit der S-Bahnlinie S-2 Ansbach-Nürnberg gelangt man vom Haltepunkt Oberasbach-



Unterasbach in nur ca. 10 Minuten Fahrzeit zum Nürnberger Hauptbahnhof.
Voraussichtlich ab 2025 ist die Nutzung der U-Bahnlinie 3 ab Nürnberg-Gebersdorf/Fürth-Süd möglich und bietet eine alternative und noch schnellere Anbindung nach Nürnberg.
Über die Südwest-Tangente gelangt man in kurzer Fahrzeit zu den Autobahnen.

Sonstige Angaben

Der Verkauf erfolgt ohne Käuferprovision. Sie erwerben direkt vom Bauherrn.
Damit entfällt die Verpflichtung zum Abschluss eines Maklervertrages für Sie als Kaufinteressent.
Wir stehen Ihnen als alleinbeauftragter Vermittler in allen Fragen zum Objekt als Berater zur Verfügung.
Grundlage für das Kaufobjekt ist ausschließlich der notarielle Kaufvertrag mit der beurkundeten Baubeschreibung und den beurkundeten Bauplänen.
Sämtlich Angabe in diesem Exposé stammen aus den vom Verkäufer zur Verfügung gestellten Unterlagen.
Die Grundrisse sind unverbindliche Skizzen und nicht zur Maßentnahme geeignet. Möblierungen sind nur beispielhafte Darstellungen.
Eine Gewähr oder Haftung durch uns als beauftragtem Vermittler ist ausgeschlossen.
Für dieses Exposé wird vom Vermittler keine Haftung für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen.
Irrtum, Zwischenverkauf sowie Änderungen bleiben vorbehalten.

Für das Haus erhalten Sie bei der Übergabe einen Energiebedarfsausweis nach dem Gebäudeenergiegesetz §§79 ff vom 16.10.2023.

Für eine Besichtigung und persönliche Beratung stehen wir Ihnen nach Terminvereinbarung gerne zur Verfügung - sprechen Sie uns bitte an!
Wenn Sie eine vorhandene Immobilie bewerten und verkaufen möchten, so sind wir auch hierfür Ihr kompetenter und persönlicher Ansprechpartner.



































