



## 90522 Oberasbach

Lichtdurchflutete 3-Zi. Whg. mit großem Balkon -  
moderner Einbauküche, TG-Stellplatz und XXL-Dusche



**1.070 €**

Kaltmiete

**75,35 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



**Pekona Immobilien**  
PERSÖNLICH KOMPETENT NAH

**Ihr Ansprechpartner**

**Pekona Immobilien GmbH**

Christian Regler

Tel.: 015168401213

[c.regler@pekona.de](mailto:c.regler@pekona.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	75,35 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaltmiete	1.070 €
Warmmiete	1.402 €
Nebenkosten	247 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	247 €
Gesamtbelastung brutto	1.402 €
Kaution	3.210 €



## Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	21.10.2029
Baujahr (Haus)	2019
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	19.76
Primär-Energieträger	PELLET
Wertklasse	A

## Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.02.2026
Haustiere	✓

## Zustand

Baujahr	2019
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

### Befuerung

Pellet ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

Fußbodenheizung ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

### Wohnung:

- + gemütlicher Westbalkon mit Blick auf die Gartenanlage
- + hochwertige Einbauküche inkl. Markenelektrogeräte (Herd m. Backofen, Glaskeramikkochfeld, Dunstabzug, Spülmaschine und Kühlschrank) im Mietpreis enthalten
- + modernes Tageslichtbadezimmer mit bodengleicher Dusche inkl. RegendusCHFunktion, hochwertiger Sanitärausstattung u. beleuchtetem Spiegel u. Waschmaschinenanschluss
- + großformatige Fliesen im Bad (anthrazit)
- + Gäste-WC
- + Fußbodenheizung in allen Räumen (Einzelraumsteuerung)
- + moderner Vinylböden in Eiche
- + Kunststofffenster m. Dreifachisolierverglasung
- + elektrische Rollläden
- + Videogegensprechanlage in Farbe
- + barrierefrei
- + geräumiges Kellerabteil
- + 1 Tiefgaragenstellplatz zzgl. 85,00 €/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

Diese lichtdurchflutete, hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung mit gemütlichem Westbalkon befindet sich im 1. OG eines 2019 erbauten Mehrfamilienhauses.

Sie erreichen Ihre Wohnung bequem mit dem Aufzug oder über das gepflegte Treppenhaus. Mittelpunkt der Wohnung ist der ca. 26,2 m<sup>2</sup> große Wohn-Ess-Kochbereich mit offener Küche und Zugang zum ca. 4,3 m<sup>2</sup> großen Westbalkon. Hier können Sie die Abendsonne genießen mit Blick auf die grüne Gartenfläche des Wohngebäudes.

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

Weiterhin verfügt die Wohnung über zwei ca. 11,6 m<sup>2</sup> große Schlaf-/ Arbeitszimmer mit bodentiefem Fenstern, sowie ein ca. 7,7 m<sup>2</sup> großes, modernes Tageslichtbadezimmer mit Walk-In-Dusche, einem Waschbecken mit beleuchtetem Spiegel, einem Waschmaschinenanschluss und einer Toilette.

Die Diele bietet ebenfalls Platz für eine Garderobe und es befindet sich ein Gäste-WC im Flurbereich.

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 und ein Tiefgaragenstellplatz, der für 85,00 €/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

- + Nichtraucher bevorzugt
- + Voraussetzung: festes Arbeitsverhältnis, Rentennachweis o.Ä., KEIN JOBCENTER



- + ANMIETUNG NUR MIT POSITIVER SCHUFA-AUSKUNFT
- + Haustiere nach Absprache erlaubt (außer Hunde)
- + unbefristeter Mietvertrag (Indexmietvertrag)
- + Mindestmietdauer / Kündigungsausschluss von 2 Jahren
- + frei ab 01.02.2026

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.











