



90522 Oberasbach

Erstbezug nach Renovierung Sonnige 3-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon



1.190 €

Kaltmiete

81 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Peter Hüfner Immobilien

Gianluca Vitiello

Tel.: +49 911 777711

g.vitiello@huefner-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	81 m²
Zimmer	3

Energieausweis

Baujahr (Haus)	2006
----------------	------

Zustand

Baujahr	2006
---------	------

Preise & Kosten

Kaltmiete	1.190 €
Warmmiete	1.470 €
Nebenkosten	280 €
Aussen-Courtage	Bestellerprinzip

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------



Ausstattung

Allgemein

Wasch- / Trockenraum	✓
Gäste-WC	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

unterkellert

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

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓
Pissoir	✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---



Beschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um den Erstbezug einer 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss einer top gepflegten Wohnanlage.

Die Aufteilung:

geräumige Diele ca. 10,1 m²
helles Wohn- / Esszimmer ca. 21,7 m²
Küche ca. 7,5 m²
zwei Zimmer mit ca. 15,7 m² u. ca. 12,8 m²
Bad ca. 5,6 m²
Gäste-WC ca. 2,7 m²
Balkon ca. 9,0 m²

In den letzten Monaten wurden folgende Renovierungen durchgeführt:
Wände frisch gestrichen

neue Innentüren und Zargen
neue Toiletten, neues Waschbecken, neue Dusche und neuen Armaturen

Einbauküche erneuert mit neuen Geräten, neuer Arbeitsplatte, neuen Armaturen sowie neuer Kühl-Gefrierkombination

neue Bodenbeläge:

dekorative Vinylböden in zwei Wohnräumen
Parkettboden im Wohnzimmer abgeschliffen und neu eingelassen

Somit präsentiert sich Ihnen die Wohnung in einem tiptopp gepflegten Zustand.

Die weitere Ausstattung:

massive Bauweise
angenehm helle Räume
dekorative Marmorfensterbänke
teilweise bodentiefe Isolierglasfenster mit Außenjalousien
geräumige Diele
großzügiger Wohnbereich mit Zugang zum Balkon
hochwertige Sanitärausstattung:
Bad mit WC, Waschbecken, Badewanne und Dusche
Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss

Parkettboden im Wohnbereich
Fliesenboden im Sanitärbereich, Küche, Diele
sonniger Balkon

Lift bis zum Kellergeschoss
Trockenraum
Gas-Zentralheizung mit Warmwasserversorgung
Hausmeisterservice und Winterdienst

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil mit Stromanschluss und ein KFZ- Stellplatz in der Tiefgarage



Lage

idyllisch und stadtnah
in der Nähe des Naturschutzgebietes Hainberg
im Stadtteil Unterasbach
ca. 10 Gehminuten zum S- Bahnhofpunkt
Bahnfahrt zum Hauptbahnhof Nürnberg ca. 10 Minuten
Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe

Unterasbach bietet Ihnen eine gute Infrastruktur:
Geschäfte für den täglichen Einkauf und den Großeinkauf sowie Kindergarten, Schule, Ärzte, Post und Banken
sind in wenigen Minuten zu erreichen -
Zusätzlich bietet Ihnen die Region viele Freizeitmöglichkeiten:
Freizeitbad in Stein, Tennis, Reiten, Radeln und Wandern am Naturschutzgebiet Hainberg und an den Rednitzauen.

Sonstige Angaben

Energieverbrauchsausweis vom 22.07.2016 mit folgenden Angaben: V, Erdgas E, 85,5 kWh, Baujahr Gebäude 2006, Baujahr Wärmezeuger 2006, Anzahl Wohnungen 11, Gebäudenutzfläche 952,8 m², C















