90522 Oberasbach

Apartes Reihenhaus ...
und hinter dem Haus ein schöner Garten ...

415.000 €
Kaufpreis

120 m²
Wohnfläche

200 m²
Grundstücksfläche

6
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Peter Hüfner Immobilien
Barbara Heidrich
Tel.: +49 911 777711
b.heidrich@huefner-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	120 m²
Grundstücksfläche	200 m²
Zimmer	6

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach

Preise & Kosten

Kaufpreis	415.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1965

Zustand

Baujahr	1965

Ausstattung

Beschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um ein gepflegtes Reihenmittelhaus mit einer stattlichen Abmessung von ca. 6,5 Meter mal ca.10,2 Meter.
Das Haus wurde 1965 in massiver Bauweise errichtet und seitdem ständig gehegt und gepflegt.

So wurde z.B. im Jahr 1995 Isolierglasfenster in Kunststoffausführung eingebaut.
Ferner wurde der Gartenzaun, die Haustüre und das Gäste-WC erneuert.
Im Jahr 1999 das Dach neu gedeckt und im Jahr 2000 neue Laminatbodenbeläge verlegt.

Das Wohnhaus wird Ihnen bestimmt wegen der guten Aufteilung gefallen:
Erdgeschoss:
Windfang ca. 2,5 m²
Gäste-WC ca. 1,7 m²
Diele ca. 4,4 m²
offen gestaltetes Wohnzimmer ca. 18,8 m²
Esszimmer ca. 11,7 m²
Küche ca. 10,5 m²
Terrasse ca. 6 m²

Obergeschoss:
Flur ca. 4,4 m²
Kinderzimmer 1 ca. 10,5 m²
Elternzimmer ca. 16,1 m²
Kinderzimmer 2 ca. 14,3 m²
Tageslichtbad ca. 4,7 m²
Loggia ca. 3,3 m²

Dachgeschoss:
Flur ca. 4,2 m²
ausgebaut zum Studio ca. 23 m²,
Kammer ca. 6,2 m²

Kellergeschoss:
Waschküche ca. 9,8 m²
Heizungsraum ca. 11,4 m²
Hobbyraum ca. 18 m²
Abstellkammer ca. 4,2 m²

Das Wohnhaus vermittelt einen gepflegten und gemütlichen Eindruck, jedoch sind noch einige Renovierungen erforderlich, um dem neuzeitlichen Wohnanspruch gerecht zu werden.
z.B. Malerarbeiten, Bodenbeläge und Erneuerung vom Badezimmer etc.

Die weitere Ausstattung:
massive Bauweise
sehr gute Raumaufteilung
Isolierglasfenster in Kunststoffausführung mit Zweifachverglasung und Rollläden (ca. 1995)
dekorative Marmorfensterbänke
großer Wohn- und Essbereich
große Terrasse mit Blick in den schön angelegten Garten
Garten mit direktem Zugang zur Garage
geräumige Küche
geräumiges Schlafzimmer mit Zugang zur Loggia

Sanitärausstattung:
neues Gäste-WC mit Fenster EG

Tageslichtbad im OG mit Wanne, Waschbecken und WC

Bodenbeläge:
Parkett im Wohnbereich
Teppichboden in Essbereich
Laminatböden in den Wohnräumen OG und Diele OG
Fliesenboden im Eingangsbereich, Diele EG und Sanitärbereich
PVC in der Küche
Estrich, PVC und Kunststoffbodenbelag im DG und KG

Die Raumaufteilung ist durchdacht, die Zimmer hell und großzügig.

Abschließend noch weitere Pluspunkte ...

Ölzentralheizung
voll unterkellert
Kelleraußentreppe
überdachter Freisitz ca. 3,3 m²

Lage

einfach top -
Oberasbach -
im Stadtteil Kreutles-
zentrumsnah und naturnah -

Ein Domizil mit guter Rundumversorgung und dem Vorteil der kurzen Wege:
Bäcker, Metzger, Discounter, Restaurants sowie Kindergarten, Schulen, Praxen erreichen Sie ganz bequem in wenigen Minuten.
Dazu eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel durch Stadtbus mit Transfer zur U- Bahn.
Zum Autobahnnetz Nürnberg-Fürth-Erlangen sind es ca. 3 Autominuten.

Dazu ein hoher Freizeitwert:
zum beliebten Naturschutzpark Hainberg sind es auch nur ein paar Minuten zu Fuß ...

Sonstige Angaben

Der Energieausweis lag bei Auftragserteilung noch nicht vor. Er ist beantragt und kann in Kürze vorgelegt werden.