



## 90522 Oberasbach

Lichterfüllte 2-Zimmer EG-Wohnung mit modernem Tageslichtbad, Marken-EBK und großer Westterrasse



**930 €**

Kaltmiete

**65,96 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



**Pekona Immobilien**  
PERSÖNLICH KOMPETENT NAH

### Ihr Ansprechpartner

**Pekona Immobilien GmbH**

Bettina Drescher

Tel.: +49 9122 88706-24

[b.drescher@pekona.de](mailto:b.drescher@pekona.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	65,96 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaltmiete	930 €
Warmmiete	1.245 €
Nebenkosten	230 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	230 €
Gesamtbelastung brutto	1.245 €
Kaution	2.790 €



## 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	01.09.2025
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:

- + große Terrasse in Westausrichtung
- + 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
- + Abstellraum
- + Fußbodenheizung in allen Räumen (Einzelraumsteuerung)
- + moderner Vinylböden in Eiche
- + großformatige Fliesen im Bad (anthrazit)
- + Kunststofffenster m. Dreifachisolierverglasung
- + elektrische Rollläden
- + Videogegensprechanlage in Farbe
- + geräumiges Kellerabteil
- + 1x 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

Die moderne, hochwertig ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines 2019 erbauten Mehrfamilienhauses mit 11 Einheiten in ruhiger Lage von Oberasbach.

Vom Flur aus gelangen Sie rechts in den offen gestalteten Wohn-Ess-Kochbereich. Der Kochbereich, welcher mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet ist und über ausreichend Platz für einen Esstisch verfügt, ist optisch vom Wohnbereich abgetrennt. Über den Wohnbereich gelangen Sie auf die nach Westen ausgerichtete Terrasse - genießen Sie hier die Abendsonne. Die Wohnung ist verfügt weiterhin über ein Schlafzimmer sowie ein modernes Tageslichtbadezimmer mit großer bodengleicher Dusche, einem Waschtisch, einem beleuchteten Spiegel, ein WC sowie Waschmaschinenanschluss.

Für Stauraum sorgt ein Abstellraum in der Wohnung sowie ein eigenes Kellerabteil. Zur Nutzung steht Ihnen weiterhin ein großer Fahrradabstellraum im Keller zur Verfügung. Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz, welcher für 85,00 €/mtl. anzumieten ist.

## 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
- + Bezug ab 01.09.2025

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.









