



## 90522 Oberasbach

# Gartenglück im Erdgeschoss! Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit eigenem Garten in Unterasbach



**218.000 €**

Kaufpreis

**54 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Schweidler Immobilien**

Johnny Schweidler

Tel.: +49 9123 980830

[j.schweidler@schweidler-immobilien.de](mailto:j.schweidler@schweidler-immobilien.de)

**Schweidler Immobilien**  
„Ihr Makler im Nürnberger Land“



### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	54 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Wohn-/Schlafzimmer	2
Gartenfläche	100 m <sup>2</sup>

### Preise & Kosten

Kaufpreis	218.000 €
Hausgeld	169 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % v.



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	09.07.2018
gültig bis	08.07.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	2000
Primär-Energieträger	Gas
Wärmewert	73,5
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	73,50

## Zustand

Baujahr	2000
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung ✓

### Küche

Einbauküche ✓

offene Küche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Bad

Wanne ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

Parkett ✓

### Befuerung

Gas ✓



## Beschreibung

Diese 2-Zimmer-Wohnung liegt in einer ruhigen Seitenstraße und ist genau das Richtige für alle, die entspannt wohnen möchten – mit eigenem Garten, viel Privatsphäre und einer guten Anbindung, auf die man im Alltag nicht verzichten möchte. Die stufenarm zugängliche Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 2000 und bietet rund 54 m<sup>2</sup> helle Wohnfläche.

Der Grundriss ist unkompliziert und alltagstauglich: Vom Flur aus gelangt man in alle Räume, und die Garderobennische ist genau so ein Detail, das man im Alltag schnell zu schätzen weiß. Der Wohn- und Essbereich ist großzügig geschnitten, schön hell und wirkt durch das Stäbchenparkett besonders gemütlich. Die Küche ist in diesen Bereich integriert und bleibt dadurch Teil des täglichen Lebens; dank einer Trennwand ist sie jedoch angenehm zurückgesetzt, sodass ein offenes Wohngefühl entsteht, ohne dass die Küche zu präsent wirkt. Besonders schön ist der direkte Weg nach draußen: Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf die überdachte Terrasse und weiter in den eigenen, ganz privaten Garten. Und das ist hier nicht nur ein kleines Stück Grün, sondern mit rund 100 m<sup>2</sup> ein Bereich, mit dem man wirklich etwas anfangen kann. Ob gemütliche Sitzecke, Hochbeete, Kräuter oder Frühstück im Freien – hier lässt sich ein persönliches Gartenparadies schaffen. Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und ebenfalls mit Parkett ausgestattet. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss.

Zur weiteren Ausstattung gehören Kunststoffisolierfenster; beheizt wird die Wohnanlage über eine neue Wärmepumpe, die erst 2026 in Betrieb genommen wurde. Hinweis: Der vorliegende Energieausweis bezieht sich noch auf die frühere Gasheizung, die inzwischen durch die Wärmepumpe ersetzt wurde.

Ein eigenes Kellerabteil rundet das Angebot ab. Darüber hinaus stehen gemeinschaftlich ein Trockenraum, ein Fahrradraum und ein Kinderspielfeld zur Verfügung.

Eine Wohnung für Menschen, die nicht nur vier Wände suchen, sondern ein Zuhause mit Ruhe, Licht und einem echten Stück Freiraum. Wer gerne seinen eigenen Garten vor der Tür hat, sich aber trotzdem eine gute Anbindung und kurze Wege wünscht, wird sich hier schnell wohlfühlen.

## Lage

Die hier zum Verkauf stehende Eigentumswohnung befindet sich in sehr ruhiger und angenehmer Wohnlage im Oberasbacher Ortsteil Unterasbach. Das Umfeld ist geprägt von viel Ruhe und einer angenehmen Nachbarschaft – ein Standort, der sich ideal für alle eignet, die entspannt und dennoch gut angebunden leben möchten. Die S-Bahn-Station Unterasbach ist fußläufig erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung nach Nürnberg und Ansbach; den Nürnberger Hauptbahnhof erreicht man in rund 10 Minuten. Die nächste Bushaltestelle befindet sich nur ca. 230 Meter entfernt. Von hier aus bestehen gute Verbindungen nach Zirndorf, Stein sowie ins Zentrum von Oberasbach, wo Einkaufsmöglichkeiten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem erreichbar sind. Auch mit dem Auto ist die Lage attraktiv: Die Nähe zur B 14 und zur A 73 sorgt für eine gute regionale Anbindung.

## Sonstige Angaben

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb durch die Fa. Michael Schweidler Immobilien nicht übernommen werden.

Einige Textpassagen dieses Exposés wurden mit Hilfe von KI-Tools optimiert. Selbstverständlich



erfolgte eine sorgfältige Prüfung aller Inhalte durch unser Team.



**Schweidler Immobilien**  
„Ihr Makler im Nürnberger Land“

















