90522 Oberasbach

Gepflegtes Reiheneckhaus mit ausgebautem Dachgeschoss ...

449.000 €
Kaufpreis

125 m²
Wohnfläche

207 m²
Grundstücksfläche

6,5
Zimmer

PETER HÜFNER IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	125 m²
Nutzfläche	50 m²
Grundstücksfläche	207 m²
Zimmer	6,5

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort möglich

Preise & Kosten

Kaufpreis	449.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1966

Zustand

Baujahr	1966

Ausstattung

Allgemein

Wasch- / Trockenraum	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Kunststoff	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Befeuerung

Öl	✓

Beschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um ein gepflegtes Reiheneckhaus mit einer stattlichen Abmessung von ca. 6 Meter mal ca. 10 Meter.
Das Anwesen hat seinen Ursprung im Jahr 1966 und wurde seitdem gehegt und gepflegt. Dabei wurden laufend Renovierungen und Wertverbesserungen durchgeführt.

Heute präsentiert sich Ihnen das Anwesen als gepflegtes Wohnhaus mit besonderem Charme und angenehmen Ambiente ...
Hier sind Sie richtig, wenn Sie den Charme der 1970 er Jahre auf
besondere Art erleben wollen...

Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 125 m² mit folgender Aufteilung:

Erdgeschoss:
Windfang ca. 3,1 m²
Gäste - WC ca. 1,5 m²
Diele ca. 9,9 m²
Küche ca. 9,3 m²
Wohn- /Esszimmer ca. 28,8 m²
Terrasse ca. 10 m²

Obergeschoss:
Diele ca. 8,5 m²
Schlafzimmer ca. 15,6 m²
zwei Kinderzimmer mit ca. 10,6 m² und ca. 9,9 m²
Tageslichtbad ca. 5 m²
Loggia ca. 3 m²

Dachgeschoss:
Diele ca. 2 m²
Duschbad ca. 2 m²
zwei Zimmer ca. 16,8 m² und ca. 5,7 m²

ca. 50 m² Nutzfläche im Kellergeschoss:
Vorplatz, Kellerraum
Anschluss- / Waschküche
Heizraum, Tankraum

Die Ausstattung und durchgeführte Wertverbesserungen:

massive Bauweise
neue Sicherheitstür aus Massivholz (ca. 2000)
sehr gute Raumaufteilung mit lichtdurchfluteten Räumen
neue Fenster mit 2- fach-Verglasung und Rollläden (ca. 2000) -
(außer im Kellergeschoss)
neue abschließbare Fenstergriffe (ca. 2011)
neue Dacheindeckung mit Tondachziegel (ca. 1996)
neue Kaminverkleidung (ca. 2019)
neue Dachflächenfenster (ca. 2000)
dekorative Marmorfensterbänke
Deckenpaneele im Windfang, Küche, Diele EG und OG sowie im DG
großer Wohn- / Esszimmer mit Zugang zur Terrasse und Garten
Süd-/Westterrasse mit Markise und Zugang zum Garten (ca. 1994)
neuer Markisenstoff (ca. 2019)
geräumige Küche mit (Option Durchreiche)

schöne Massivholztreppen vom EG bis DG
geräumiges Schlafzimmer
Schlafzimmer und Kinderzimmer 1 mit Zugang zur Loggia
Loggia mit Südwestausrichtung

Bodenbeläge:
dekorativer Laminatboden in den Wohnräumen EG und OG
pflegeleichte PVC-Bodenbeläge in der Küche, Diele EG und DG sowie im Zimmer DG
Fliesenboden im Sanitärbereich
Estrich und Kunststoffbodenbelag im DG und KG

Sanitärausstattung:
EG, Gäste-WC mit Fenster (Bestand)
OG, neues Tageslichtbad mit hellen Fliesen, Waschbecken, WC, Bidet und Eckdusche samt neue Wasserführende Leitungen (ca. 1996)
DG, neues Tageslichtbad mit Dusche, WC und Waschbecken DG

voll unterkellert
Waschmaschinenanschluss im Keller
Ölzentralheizung mit Warmwasserversorgung
(Niedertemperaturkessel von ca. 1990)
neue Kesselsteuerung (ca. 2016)

Abschließend noch ein weiterer Pluspunkt ...
Die Raumaufteilung ist durchdacht, die Zimmer hell und großzügig.
neu liebevoll angelegter Garten samt Terrasse und Wege (ca. 2011)
komplett eingezäuntes Grundstück...

Sie haben die Möglichkeit, eine Einzelgarage mit elektrischem Torantrieb in unmittelbarere Nähe vom Anwesen dazu zu erwerben.
Der Kaufpreis hierfür beträgt EUR 15.000,00.

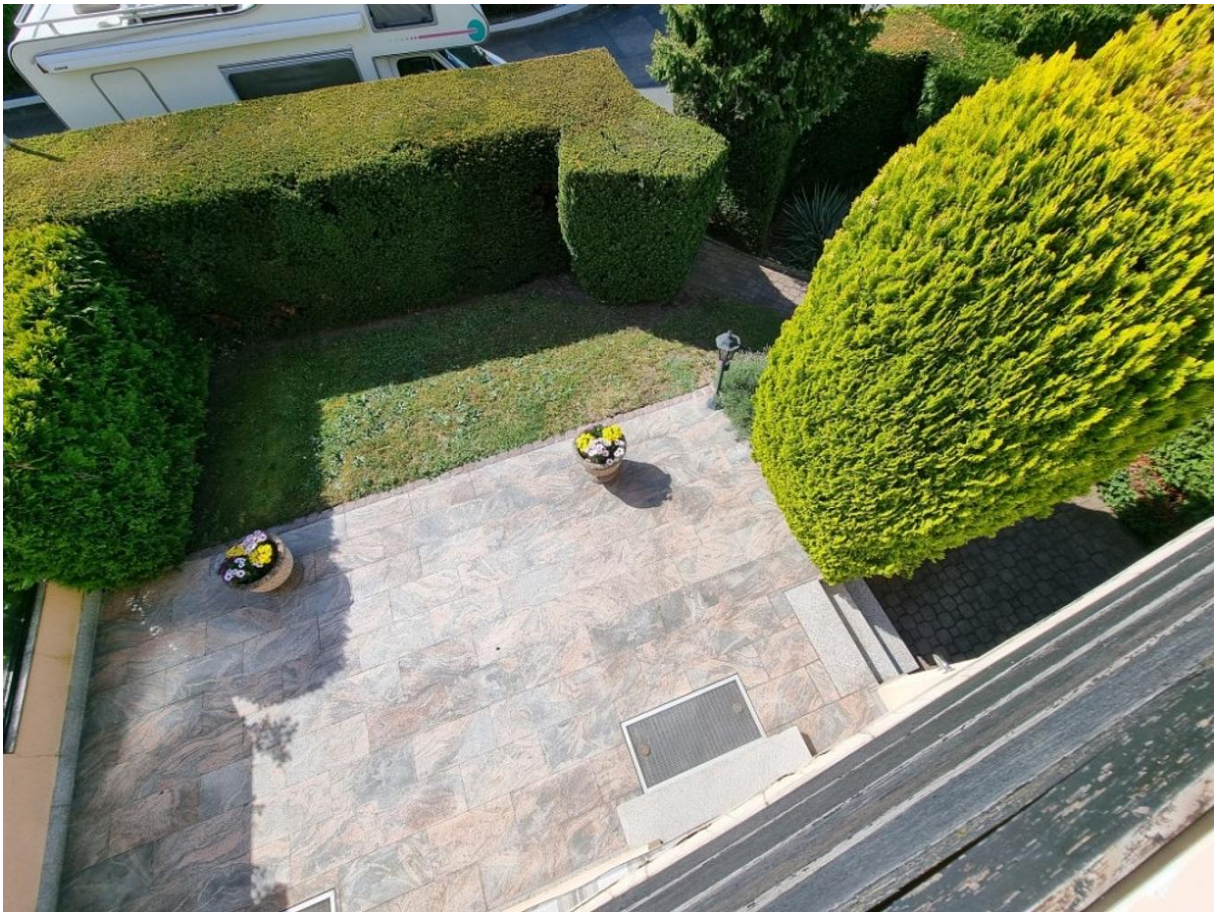
Lage

einfach top ...
naturnah und zentrumsnah -
in einem Ortsteil von Oberasbach -
in Altenberg -
in einer ruhigen Seitenstraße -
nur Anliegerverkehr -
ein begehrtes Domizil mit guter Rundumversorgung und hohem Freizeitwert -
alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs z. B. Ärzte, Vereine, Kindergärten, Schule und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten zu erreichen -

dazu ein hoher Freizeitwert:
der beliebte Hainberg und der idyllische Rednitzgrund befindet sich in unmittelbarer Nähe und laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Radfahren und Joggen ein ...

Dazu eine sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel durch Stadtbus mit Transfer zur U-Bahn.
In den nächsten Jahren soll die Strecke der U-Bahn-Linie U3 weiter ausgebaut und in südwestlicher Richtung bis Zirndorf erweitert werden.

Zum Autobahnnetz Nürnberg-Fürth-Erlangen sind es nur 2 Autominuten.

Sonstige Angaben

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