



90522 Oberasbach b Nürnberg

Bezugsfrei! DHH BJ 1995 + 5-Zi. + ruhige Lage
Oberasbach-Altenberg + Keller + Garage + Stellplatz



485.000 €

Kaufpreis

105 m²

Wohnfläche

238 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

J. M. LANG Immobilien

Jochen M. Lang

Tel.: 0911/6808877

j.m.lang-immobilien@t-online.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	105 m²
Nutzfläche	33 m²
Grundstücksfläche	238 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Terrassen	1
Kellerfläche	53 m²

Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
--------------	-----------

Preise & Kosten

Kaufpreis	485.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	08.07.2026
gültig bis	07.07.2036
Baujahr (Haus)	1995
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	220,4



Zustand

Baujahr	1995
alter.alter_attr	Neubau
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Dachboden	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

unterkellert

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

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Einige Ausstattungsdetails sind z. B.:

- Massivbauweise mit Kalksandstein und Thermohaut
- Wärmedämmung nach DIN 4108 und Stand der Wärmeschutzverordnung des Baujahres 1995
- zweischaliges Mauerwerk mit Dämmfuge zum Nachbarhaus
- voll unterkellert
- Waschmaschinen- und Trockneranschluss im Heizungskeller
- 5 Zimmer im EG und DG
- Spitzboden als zusätzlicher Stauraum nutzbar (über Einschubtreppe begehbar)
- Isolierverglaste Holzfenster
- Kunststoffrollläden im DG an den Gauben
- Holzklappläden an den übrigen Fenstern im EG und DG
- Bodenfliesen in Holzoptik im Wohn- und Esszimmer sowie Flur
- Harfentreppe mit Holzstufen
- Innentüren in Holzfurnier mit ca. 2,1 m Durchgangshöhe
- Gäste-WC mit Fenster
- Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, WC und Waschbecken
- Gaszentralheizung
- Zentrale Warmwasserversorgung, Warmwasserspeicher mit eigener Heizung
- Südterrasse
- Einzelgarage am Haus
- Stellplatz vor der Garage
- zusätzlicher Stellplatz auf benachbarter Parkfläche
- Gartengerätehaus aus Holz an der Garage



Beschreibung

Dieses gepflegte Haus mit ca. 6,30 m Aussenbreite besticht durch seine vorteilhafte Raumaufteilung und die ideale, ruhige Lage.

Im Erdgeschoss ist das helle ca. 24 m² große Wohnzimmer nach Süden zum Garten und der geschützten Terrasse orientiert. Ein separates Esszimmer (ca. 14 m²) mit großer Fenstertür befindet sich unmittelbar neben der abgeschlossenen Küche, die über ein Doppelflügel Fenster verfügt.. Das abgetrennte Treppenhaus ermöglicht Zugang ins Dachgeschoss oder in den Keller ohne die Wohnräume betreten zu müssen! In der Diele ist ebenso wie im getrennten Windfang Platz für Garderobe oder Schuhschrank.

Durch die steile Dachneigung bieten die 3 Zimmer im Dachgeschoss gute Stellflächen. Große Gauben mit Doppelflügel fenster und Aussenrolläden schaffen helle Belichtung.

Die beiden gleichwertigen Kinderzimmer (je ca. 11 m² Wfl.) sind nach Süden gelegen, das ca. 14 m² Wfl. umfassende Schlafzimmer zur Nordseite.

Das tagesbelichtete Bad (über 7 m² Wfl.) ist hell raumhoch gefliest und mit Badewanne, Dusche, WC und Waschbecken ausgestattet.

Über eine Einstiebstreppe ist der Spitzboden mit über 30 m² Grundfläche (=Nutzfläche) als zusätzlicher Stauraum begehbar. Die gesamte Decke des Wohngeschosses zum Dach/Spitzboden ist wärmedämmend. Ein Ausbau dieser Fläche in wohnraumähnlicher Qualität ist unter Beachtung baurechtlicher Vorschriften technisch möglich.

Das Haus ist voll unterkellert. Hier stehen Hobbykeller (ca. 22 m²), Abstellraum (ca. 12 m²), Vorratskeller (ca. 5 m²) und der Heiz-/Wasch- und Anschlussraum zur Verfügung.

Der pflegeleicht angelegte Garten liegt sehr geschützt und erhält Sonne von Osten, Süden und Westen

Ein direkt an der Garage angebautes Gartengerätehaus bietet zusätzlichen Stauraum.

Die direkt neben dem Haus befindliche Einzelgarage mit davor liegender Stellfläche und ein zusätzlicher Stellplatz (damit bis zu 3 eigene Parkplätze) sind im Angebotspreis enthalten!

Wichtiger Hinweis zum Energieausweis:

Es handelt sich um einen Bedarfsausweis, der nicht den tatsächlichen Verbrauch darstellt, sondern auf Berechnungen der Heizungsanlage und der Bauweise aus dem Baujahr beruht.

Die Gebäudehülle weist z. B. einen energetisch besseren Wert als gefordert aus.

Lage

An der Stadtgrenze zwischen Oberasbach und Zirndorf, herrlich ruhig am Ende einer Spielstraße und dennoch sehr verkehrsgünstig gelegen, bietet der Standort dieses Hauses eine ausgezeichnete Infrastruktur. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Ärzte, Apotheke, Stadtverwaltung, Gastronomie usw. sind in wenigen Gehminuten zu erreichen.

Die Haltestelle der VGN-Linie 70 liegt nur ca. 200 m entfernt. Ohne Umsteigen erreichen Sie mit dieser Linie die U-Bahnstation Nürnberg-Rothenburger Str. und die bald verfügbare U-Bahnstation "Fürth-Süd - Rothenburger-/Schwabacher Str."

Mit dem Auto ist man schnell in Nürnberg, Fürth oder auf der Südwesttangente mit den Autobahnanschlüssen.

Schulen und Kindertagesstätten sind in Oberasbach und Zirndorf vorhanden.

Ein hoher Freizeitwert ist durch das nahe Hallen- und Freibad in Zirndorf, Sportvereine und kulturelle Angebote sowie die naturnahe Lage - z. B. zum Fürther Stadtwald oder dem Naturschutzgebiet Hainberg - gegeben.

Sonstige Angaben



Wenn Sie eine vorhandene Immobilie bewerten und verkaufen möchten, so sind wir auch hierfür Ihr kompetenter und persönlicher Ansprechpartner!

Besichtigungen vereinbaren Sie bitte ausschließlich mit uns.

Falls Ihnen das angebotene Objekt bereits bekannt ist, teilen Sie uns dies bitte innerhalb von drei Tagen unter Angabe Ihrer Quelle in Textform mit.

Unser Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt und daher vertraulich zu behandeln.

Weitergabe an Dritte verpflichtet zu Schadenersatz. Dieses Exposé wurde nach Informationen des Verkäufers erstellt, eine Haftung für Richtigkeit und Vollständigkeit können wir daher nicht übernehmen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Grundrisse sind unverbindliche Skizzen und nicht zur Maßentnahme geeignet. Die dargestellten Möblierungen und Einrichtungen sind nur beispielhaft.

Für Inhalte auf verlinkte oder hingewiesene Internetseiten sind ausschließlich deren Betreiber verantwortlich. Jegliche Haftung wird diesbezüglich von uns ausgeschlossen.

Die Käuferprovision beträgt 2,98 % inkl. MwSt aus dem notariellen Kaufpreis.

Der Gesetzesvorgabe entsprechend ist mit dem Verkäufer eine Provision in gleicher Höhe vereinbart.

Dieses Inserat stellt kein verbindliches Angebot auf Abschluss eines Maklervertrags dar, sondern dient ausschließlich der Information und Kontakthanbahnung. Eine Kontakthanfrage über Telefon, E-Mail oder Kontaktformular ist unverbindlich und begründet für sich genommen noch keinen Maklervertrag und keine Provisionspflicht. Ein provisionspflichtiger Maklervertrag kommt erst zustande, wenn der Interessent nach gesondertem Hinweis auf die Provisionspflicht und die Vertragsbedingungen ausdrücklich oder in Textform erklärt, die Maklerleistung provisionspflichtig in Anspruch nehmen zu wollen.

































