



## 90522 Oberasbach

Großzügige 1-Zimmer-Wohnung in Oberasbach –  
Lichtdurchflutet mit Loggia und TG-Stellplatz!



**115.000 €**

Kaufpreis

**49,96 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1**

Zimmer

**A.I.M.**

Angermüller Immobilien Management

**Ihr Ansprechpartner**

**A.I.M. Unternehmersgesellschaft  
(haftungsbeschränkt)**

Tel.: +49 9128 400 27 25  
[immobilien@aim-ug.de](mailto:immobilien@aim-ug.de)

### Flächen & Zimmer

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| Wohnfläche               | 49,96 m <sup>2</sup> |
| Zimmer                   | 1                    |
| Schlafzimmer             | 1                    |
| Badezimmer               | 1                    |
| Loggia                   | 1                    |
| Balkon / Terrassenfläche | 1 m <sup>2</sup>     |

### Allgemeine Infos

vermietet ✓

### Zustand

|         |          |
|---------|----------|
| Baujahr | 1982     |
| Zustand | gepflegt |

### Preise & Kosten

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Kaufpreis           | 115.000 € |
| provisionspflichtig | ✗         |

### Energieausweis

|                      |                             |
|----------------------|-----------------------------|
| Art                  | Bedarf                      |
| Ausstelldatum        | 17.02.2018                  |
| gültig bis           | 17.02.2028                  |
| Baujahr (Haus)       | 1982                        |
| Gebäudeart           | Wohngebäude                 |
| Endenergiebedarf     | 136,60 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Primär-Energieträger | Gas                         |
| Wertklasse           | E                           |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
| Abstellraum            | ✓        |

### Fahrstuhl

|                    |   |
|--------------------|---|
| Personen-Fahrstuhl | ✓ |
|--------------------|---|

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

### Küche

|             |   |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

### Befeuerung

|     |   |
|-----|---|
| Gas | ✓ |
|-----|---|

### Stellplatzart

|             |   |
|-------------|---|
| Tief-Garage | ✓ |
|-------------|---|

## Beschreibung zur Ausstattung

Effizienter Grundriss mit flexibel nutzbarem Mehrzweck-Zimmer

Loggia mit Süd-West-Ausrichtung – Ruhezone und Sonnenplatz

Tageslichtbad mit Dusche – barrierearm & lichtdurchflutet

Gas-Etagenheizung (BJ 2012) – zuverlässig, unabhängig und nahezu neuwertig

Aufzug bis ins 3. OG – komfortable Erreichbarkeit

Abstelllicher Tiefgaragenstellplatz zum fairen Preis (14.000 €)

Keller & Fahrradraum – praktisches Stauraum-Plus

Vermietet – sofortige Einnahmen

Hinweis: Da es sich um eine Dachgeschosswohnung handelt, sind einige Treppen bis zur Tür erforderlich – der Aufzug bis 3. OG mildert dies jedoch sehr angenehm.



## Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses – eine Wohnung, die mit durchdachter Raumaufteilung und charmanten Details überzeugt. Auf rund 50 m<sup>2</sup> erwartet Sie ein helles Wohnambiente, das sowohl Singles als auch Paare oder Kapitalanleger anspricht.

Schon die geräumige Diele sorgt für ein angenehmes Ankommen und bietet ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum. Der großzügig geschnittene Wohn- und Schlafbereich punktet mit flexiblen Einrichtungsmöglichkeiten und wird durch den Zugang zur sonnigen Loggia perfekt ergänzt – ideal, um frische Luft zu genießen oder gemütliche Stunden im Freien zu verbringen.

Die separate Küche verfügt über ein Fenster, das für Licht und gute Belüftung sorgt, und bietet genügend Raum, um Ihre Kochideen umzusetzen, ohne Kompromisse zwischen Kochen und Wohnen einzugehen. Ein weiteres Highlight ist das kleine Mehrzweckzimmer, das sich vielseitig nutzen lässt, sei es als Homeoffice, Hobbyraum oder praktischer Stauraum.

Das Tageslichtbad präsentiert sich modern mit einer bodengleichen Dusche und sorgt für ein helles, freundliches Raumgefühl. Bequem gelangen Sie mit dem Aufzug bis ins 3. Obergeschoss, von dort sind es nur wenige Stufen bis zur Wohnung im Dachgeschoss – eine gelungene Verbindung von Komfort und Privatsphäre. Zudem befinden Sie sich in der 3. Etage alleine ohne Nachbarn.

Zur Wohnung gehören außerdem ein abschließbares Kellerabteil sowie ein gemeinschaftlicher Fahrradraum. Für zusätzlichen Komfort sorgt ein Tiefgaragenstellplatz, der für 14.000 € erworben werden kann und Ihrem Fahrzeug Schutz bietet. Die Wohnung ist aktuell vermietet und stellt somit auch eine interessante Möglichkeit für Kapitalanleger dar, die auf eine solide Rendite setzen.

Dieses Angebot vereint gepflegtes Wohnen, praktische Ausstattung und eine attraktive Lage in einem Haus aus dem Jahr 1982, das regelmäßig instand gehalten wird und über eine moderne Gas-Etagenheizung (Baujahr 2012) verfügt.

## Lage

Top-Anbindung in Oberasbach – für Pendler wie Anleger gleichermaßen überzeugend:

S-Bahn Haltestelle Oberasbach: Nur ca. 1 Minute Fußweg (ca. 30 m) zur S4 – direkt nach Nürnberg Hauptbahnhof in ca. 10 Minuten sowie nach Ansbach. Die S-Bahn fährt im 20–40 Minuten-Takt

Busverbindungen: Mehrere Linien (113, 154, 155 u. a.) erreichen Sie in 1–4 Minuten zu Fuß. Die Stadtbus-Haltestelle „Rathaus“ ist etwa 6 Min. entfernt .

Autobahnanbindung: Über die Rothenburger Straße (Staatsstraße 2245) geht es schnell zur Südwesttangente, Anschlussstelle Nürnberg-Kleinreuth – ideale Anbindung ins Autobahnnetz

Umfeld & Infrastruktur:

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken in unmittelbarer Nähe

Schulen und Kindergärten wie das renommierte Gymnasium (Dietrich-Bonhoeffer-Gymnasium, ca. 1 km)

Grünflächen, Spazier- und Radwege in der Umgebung



## Sonstige Angaben

---

Kaufpreis Wohnung: 115.000 €

TG-Stellplatz separat: 14.000 €

Hausgeld: ca. 220 €/Monat

Energieausweis: Bedarfsausweis, EEK E, Endenergiebedarf 136,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a) – gültig bis 17.02.2028,  
Gasheizung, Baujahr laut Ausweis 1982





















