



## 90522 Oberasbach

Exklusives Stadthaus mit geräumigen sowie hellen Zimmern, Dachterrasse und TG-Stellplatz



**1.800 €**

Kaltmiete

**138,27 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**6 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Schwabach**

Armin Ofen

Tel.: 09122 / 79 02 137

[armin.ofen@remax.de](mailto:armin.ofen@remax.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	138,27 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	6 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1

### Zustand

Baujahr	2019
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaltmiete	1.800 €
Warmmiete	2.150 €
Nebenkosten	350 €
Kaution	5.400 €

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	2019
----------------	------



## Ausstattung

### Allgemein

WG-geeignet ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen Selbstauskunftsbogen als Download Link zugeschickt.

Willkommen in Ihrem Traumdomizil! Dieses exklusive Stadthaus bietet ein großartiges Wohnerlebnis und überzeugt durch hochwertige Ausstattung sowie eine durchdachte Raumaufteilung. Das moderne Loft-Konzept im Erdgeschoss schafft eine offene und einladende Atmosphäre, während der Technikraum diskret für die optimale Funktion des Hauses sorgt. Die Terrasse vor der Haustüre bietet Ihnen Platz für eine gesellige Zeit mit Familie und Freunden sowie zum Gestalten.

Die Verbindung der Etagen wird durch eine hochwertige Treppe hergestellt, die in eleganter Weise das Erdgeschoss mit dem ersten sowie zweiten Obergeschoss. Die Böden sind mit Parkett ausgelegt, welches nicht nur für ein warmes Ambiente sorgt, sondern auch die hochwertige Qualität dieses Stadthauses unterstreicht.

Die Schlafzimmer im ersten Obergeschoss sind großzügig gestaltet und bieten genügend Platz für individuelle Einrichtungskonzepte. Ein zusätzliches Homeoffice-Zimmer steht zur Verfügung, um flexibles Arbeiten und höchsten Komfort zu ermöglichen. Die Fußbodenheizung sorgt dabei für wohlige Wärme in allen Räumen.

Das geräumige Bad im ersten Obergeschoss bietet eine hochwertige Ausstattung, sowie genügend Platz. Die Terrasse im Erdgeschoss sowie die Dachterrasse im 2. Obergeschoss bietet viel Platz für tolle gemeinsame Stunden.

Dieses exklusive Stadthaus vereint Loft ähnliches Wohnen mit einem gehobenen Lebensstil und bietet Ihnen und Ihrer Familie vieles. Ihr neues Zuhause erwartet Sie!



## Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses attraktive Stadthaus wurde im Jahr 2019 fertiggestellt und bietet Ihnen auf drei Etagen ca. 149 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Perfekt für Sie und Ihre Familie. Das Highlight des Hauses ist zweifelsfrei die großzügige 6nd Dachterrasse mit großartigem Blick. Hier können Sie die Sonnenstunden im Winter wie im Sommer genießen und Ihre Freunde zu geselligen Abenden einladen. Ein Tiefgaragenstellplatz für Ihren PKW wird ebenfalls mit vermietet. Sollten Sie einen weiteren Stellplatz benötigen, kann ein Außenstellplatz zusätzlich angemietet werden. Das Haus befindet sich in einer begehrten Wohnlagen von Oberasbach und ist ab März 2024 bereit, Ihr neues Zuhause zu werden.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 01.04.2029.  
Baujahr lt. Energieausweis: 2019  
Endenergiebedarf beträgt 70,1 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holzpellets.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

## Lage

Oberasbach ist der attraktive Wohnort direkt im Westen von Nürnberg. Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Vereine und andere Freizeitmöglichkeiten sind in ausreichender Zahl in unmittelbarer Nähe vorhanden.  
Im Ortszentrum, ca. 1,2 km entfernt, finden sie das Rathaus, Postamt, Hotel, Geschäfte aller Art, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Grundschule. Weitere Schulen bis zum Gymnasium und Kindergärten sind im Bereich der Gesamtgemeinde zu finden.  
Oberasbach mit seiner guten Lage zwischen Landkreis Fürth und den Städten Fürth und Nürnberg ist der ideale Ausgangspunkt für Ihre Arbeit und Ihre Freizeit.  
Die öffentlichen Verkehrsmittel Bus und S-Bahn bringen Sie rasch in alle Richtungen.  
Außerdem fahren die 2 innerörtlichen Buslinien Nr. 151 und 155 mit Haltestellen im gesamten Stadtbereich, sowie der Anbindung an die S-Bahnhaltepunkte Ober- und Unterasbach und den Verbindungen nach Nürnberg und dem Bahnhof Zirndorf mit Verbindungen nach Fürth.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.4.2029.  
Endenergiebedarf beträgt 70.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

Unser Angebot erfolgt gemäß der uns vom Eigentümer erteilten Informationen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit. Schadensersatzansprüche sind uns gegenüber, auch bei eigenen Fehlern, mit Ausnahme von grob fahrlässigem oder vorsätzlichem Verhalten, ausgeschlossen. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Jeder RE/MAX- Franchise- und Lizenznehmer ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen.

\*\*\*\*\*

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.

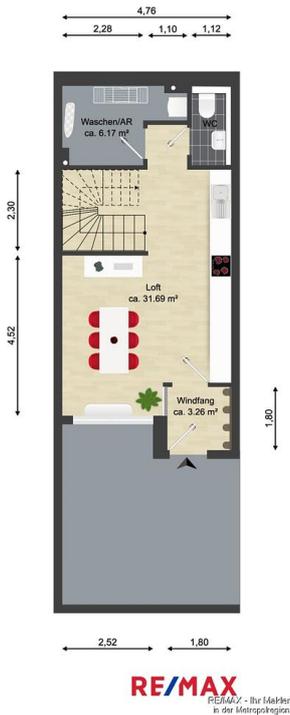


Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.  
Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: [patricia.potrafke@remax.de](mailto:patricia.potrafke@remax.de)

\*\*\*\*\*







# Capital

**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2023

## Top-Makler Nürnberg



Höchstnote für

**RE/MAX Immobilien**  
Stein-Nürnberg-Fürth-Schwabach-Ansbach

IM TEST: 3.169 Makler

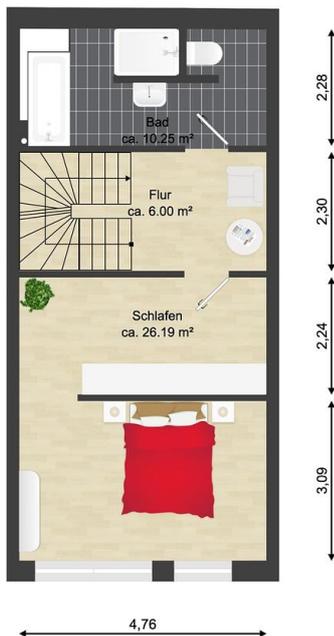
GÜLTIG BIS: 10/24  
RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion







RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

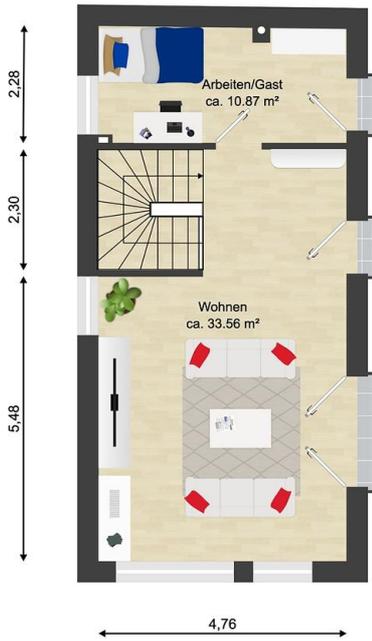


**RE/MAX**

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion







**RE/MAX**

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion





## RE/MAX. In Immobilien weltweit die Nr. 1

Sie kennen jemanden der eine Wohnung /  
ein Haus zu verkaufen / zu vermieten hat ?

**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt !  
Rufen Sie uns an !**

**Tel. 09122 / 80 93 777**

RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion  
Zöllnertorstr. 2 • 91126 Schwabach  
[www.remax-schwabach.de](http://www.remax-schwabach.de)



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion