



90522 Oberasbach

Stattliches Wohnhaus sucht neuen Hausherrn mit handwerklichem Geschick ...



595.000 €

Kaufpreis

160 m²

Wohnfläche

625 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



PETER HÜFNER IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Peter Hüfner Immobilien

Barbara Heidrich

Tel.: +49 911 777711

b.heidrich@huefner-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	160 m ²
Grundstücksfläche	625 m ²
Zimmer	6

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	595.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1982
----------------	------

Zustand

Baujahr	1982
---------	------



Ausstattung



Beschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Wohnhaus mit einer stattlichen Abmessung von ca. 10,8 Meter mal ca. 12,3 Meter.
Das unterkellerte Wohnhaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 160 m² mit folgender Aufteilung und Ausstattung:

Erdgeschoss mit einer anrechenbaren Wohnfläche von ca. 90 m²
Diele ca. 2,3 m²
Flur ca. 3,2 m²
großes Wohnzimmer ca. 40,8 m²
Küche ca. 7,9 m²
Bad ca. 6,2 m²
Kinderzimmer ca. 13,4 m²
Schlafzimmer ca. 18,4 m²
Terrasse ca. 20 m²

Dachgeschoss mit einer anrechenbaren Wohnfläche von ca. 70 m²
Diele ca. 2,2 m²
Flur ca. 3,2 m²
Wohnzimmer ca. 26 m²
Küche ca. 5,8 m²
Bad ca. 6,2 m²
Schlafzimmer ca. 13,4 m²
Arbeitszimmer ca. 9,7 m²
Loggia ca. 9,4 m²

Ausstattung:

massive Bauweise
2 Bäder
großes Wohnzimmer im EG mit Panorama- Schiebetüre zur Terrasse
Bodenfliesen im Wohnzimmer im EG und DG
ansonsten Teppichboden in übrigen Wohnräumen
teilweise Fußbodenheizung
Ölzentralheizung
Photovoltaik ca. 2012
Loggia
sichtgeschützte Terrasse

Der Keller verfügt über eine Nutzfläche von ca. 120 m² unterteilt in Hobbyraum, 3 Kellerräume, Waschküche, Heizungsraum und Tankraum

Garage mit automatischem Sektionaltor und KFZ- Stellplatz vor der Garage

Die Ausstattung zeigt sich im Wesentlichen im Status aus dem Erbauungsjahr.
Das Wohnhaus eignet sich für ideal für handwerklich begabte Familien, die den Charme des Hauses erhalten möchten.

In den Kellerräumen und Garage sind Feuchtigkeitsstellen vorhanden.
Vor ca. 13 Jahren wurde eine Photovoltaikanlage mit externem Stromspeicher installiert.

Das Exposé ist noch in Vorbereitung. Weitere Bilder folgen in Kürze.



Lage

idyllisch und zentrumsnah -
im Landkreis Fürth
in Oberasbach -
im Stadtteil Unterasbach -
in bevorzugter Wohngegend -
in ruhiger Lage -
am Ende einer Stichstraße -
angrenzend an Wiesen und Felder -

Unterasbach bietet Ihnen eine gute Infrastruktur:
Geschäfte für den täglichen Einkauf und den Großeinkauf sowie Kindergarten, Schule, Ärzte, Post und Banken sind in wenigen Minuten zu erreichen.
Zur Bushaltestelle oder Bahnhof sind es ca. 15 Minuten zu Fuß.
Das Zentrum von Nürnberg ist in ca. 15 Autominuten zu erreichen.
Zusätzlich bietet Ihnen die Region viele Freizeitmöglichkeiten:
Das Freizeit- und Erlebnisbad in Stein. Radeln, Joggen und Wandern in den Rednitzauen und am Hainberg.

Sonstige Angaben

Energiebedarfsausweis vom 28. Juli 2025 mit folgenden Angaben: ÖL, Endenergiebedarf 197,8 kWh,
Baujahr Gebäude 1981,
Baujahr Wärmeerzeuger 1997, G

