



## 90522 Oberasbach b Nürnberg

Bezugsfreie 1-Zi.-ETW mit großem Westbalkon und separater Küche in ruhiger Lage - Stadtgrenze Oberasbach/Zirndorf



**145.000 €**

Kaufpreis

**46 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**J. M. LANG Immobilien**

Jochen M. Lang

Tel.: 0911/6808877

[j.m.lang-immobilien@t-online.de](mailto:j.m.lang-immobilien@t-online.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	46 m <sup>2</sup>
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	11 m <sup>2</sup>

### Preise & Kosten

Kaufpreis	145.000 €
Heizkosten enthalten	×
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Aussen-
Courtage-Hinweis	Die
Carport	€
Duplex	€
Freiplatz	€
Garage	€
Parkhaus	€
Tiefgarage	15.000 €



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	31.05.2024
gültig bis	30.05.2034
Baujahr (Haus)	1974
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	112
Primär-Energieträger	Gas

## Zustand

Baujahr	1974
Zustand	teil- /



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Abstellraum	✓

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Westen	✓
--------	---

### Bad

Wanne	✓
-------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- Einbau neuer 3-fach verglaster Kunststoffisoliertglasfenster mit Aussenrolläden 2022
- Bad ca. 1991 erneuert, raumhoch weiß gefliest, mit gleichfarbiger Sanitärausstattung
- Badewanne, WC, Waschbecken und Waschmaschinenstellplatz
- Innentüren weiß
- pflegeleichter Kunststoffboden in der Küche
- Laminatboden in Holzoptik in Flur, Abstellraum und Wohnraum
- Elektroinstallation teilweise erneuert, Sicherungsautomaten und Fehlerstromschutzschalter
- Sprechanlage
- Aufzug zur Wohnungsebene ohne Stufen erreichbar
- Hauseingangstürelement und Briefkastenanlage wurden erneuert



## Beschreibung

Diese Wohnung ist sofort bezugsfrei, daher ist dieses Angebot gleichermaßen für Eigennutzer wie für Kapitalanleger interessant.

Die gesamte Anlage ist in einem - weitgehend dem Baujahr entsprechenden - sehr gepflegten Zustand.

Es wurden laufend Instandhaltungen durchgeführt.

Die Aufzugsanlage im Haus ist im Jahr 2009 erneuert worden. Sie erreichen damit bequem die Wohnungsebene sowie den Keller.

Der Energieverbrauchswert von 112 kWh(m<sup>2</sup>.a) inklusive Warmwasser entspricht der Energieeffizienzklasse D und zeigt, dass die gesamte Wohnanlage einen - für das Baujahr - ordentlichen energetischen Standard hat.

Die komfortable Größe (ca. 46 m<sup>2</sup> Wfl.) und die praktische Raumaufteilung bietet guten Wohnkomfort.

Der Zustand der Wohnung ist als sehr gut zu bewerten.

Neben neuen 3-fach verglasten Isolierglasfenstern mit weißen Kunststoffrahmen und Aussenrollläden (Einbau 2022) wurde eine Teilerneuerung der Elektroinstallation (Schalter, Steckdosen, Sicherungsautomaten, FI-Schalter) im Jahr 2023 durchgeführt

Die Ausrichtung von Wohn-/Schlafbereich und Küche auf die verkehrsberuhigte Seite der Wohnanlage in den weitläufigen Grünbereich der Eigentümergemeinschaft (ca. 6.500 m<sup>2</sup> Gesamtfläche!) gewährleistet ruhiges, angenehmes Wohnen

Durch die Lage in der 4. Etage hat man einen schönen Ausblick nach Westen.

Große Fensterflächen des Wohnbereichs und der Küche in Verbindung mit der Westausrichtung machen die Wohnung hell und freundlich.

Der vorteilhafte Grundriss bietet einen ca. 20 m<sup>2</sup> umfassenden Wohn-/Schlafbereich mit Zugang zum sonnigen Balkon (ca. 11 m<sup>2</sup> Gesamtfläche), Bad mit Wanne und Stellplatz für eine Waschmaschine sowie einen praktischen Abstellraum.

Die Küche ist so geräumig (ca. 9 m<sup>2</sup>), dass ein Essplatz gut mit untergebracht werden kann.

Ideal ist die bereits vorhandene, gepflegte Küchenzeile in zeitgemäßer Optik mit Spüle, Ceranfeld, Backofen, Ober- und Unterschränken sowie einem separaten Kühlschrank.

Diese ist im Angebotspreis enthalten.

Ein Tiefgaragen-Einzelstellplatz ist für 15.000,- € zusätzlich zum Wohnungspreis mit zu erwerben. Der Gesamtangebotspreis beträgt damit 160.000,- €.

Ein Privatkellerabteil gehört zur Wohnung.

Eben gelegener Fahrradraum, Trockenraum und Hausmeisterservice sind vorhanden.

## Lage

An der Stadtgrenze zwischen Oberasbach und Zirndorf sehr verkehrsgünstig gelegen, bietet der Standort 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. 150 m entfernt. Ohne Umsteigen erreichen Sie mit dieser Linie die U-Bahnstation Nürnberg-Rothener Str. und die voraussichtlich 2026 verfügbare U-Bahnstation "Fürth-Süd - Rothener Str./Schwabacher Str."

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

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.



Die Wohnung selbst ist mit allen Fenstern zur ruhigen Innenhofseite der Wohnanlage ausgerichtet!

## Sonstige Angaben

---

### Wichtiger Hinweis:

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 3,57 % inkl. MwSt aus dem notariellen Kaufpreis.

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















