



## 90522 Oberasbach

# Exklusive 3-Zimmer Neubau Dachgeschosswohnung in Oberasbach



**495.000 €**

Kaufpreis

**77,46 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Domizil GmbH**

Nico Fischer

Tel.: 09119777529

fischer@berlet-immobilien.de

### Flächen & Zimmer

|             |                      |
|-------------|----------------------|
| Wohnfläche  | 77,46 m <sup>2</sup> |
| Zimmer      | 3                    |
| Badezimmer  | 1                    |
| Stellplätze | 2                    |

### Zustand

|         |           |
|---------|-----------|
| Zustand | Erstbezug |
|---------|-----------|

### Preise & Kosten

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Kaufpreis           | 495.000 € |
| provisionspflichtig | ×         |

### Energieausweis

|            |             |
|------------|-------------|
| Gebäudeart | Wohngebäude |
|------------|-------------|



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
| barrierefrei           | ✓        |
| Gäste-WC               | ✓        |

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Fliesen | ✓ |
|---------|---|

### Stellplatzart

|               |   |
|---------------|---|
| Duplex-Garage | ✓ |
|---------------|---|

### Bad

|         |   |
|---------|---|
| Wanne   | ✓ |
| Dusche  | ✓ |
| Fenster | ✓ |

### Fahrstuhl

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



## Beschreibung

Diese 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich im 3. OG des dritten Bauabschnittes unseres Neubauprojekts Bibert living in Oberasbach.

**\*Bibert Living - Moderne Wohnungen am Zirndorfer Weg in Oberasbach\***

Im Sommer 2026 werden im dritten Bauabschnitt zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils 5 Wohnungen mit moderner und smarter Ausstattung in zentraler und ruhiger Lage Oberasbachs errichtet.

Die Wohnungen welche sich vom Erdgeschoss bis in das 3. Obergeschoss (Dachgeschoss) erstrecken reichen von der kompakten 2-Zimmer-Wohnung mit rund 69m<sup>2</sup> bis hin zur großzügigen 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss mit rund 79 m<sup>2</sup>.

Wer es besonders exklusiv haben möchte, hat die Möglichkeit sich eine von insgesamt zwei Maisonettewohnungen zu sichern.

Alle Wohnungen sind in der Grundausstattung mit hochwertigem Vinylboden in grauer Eiche ausgestattet. Die Badezimmer alle mit Duschen und teilweise mit Badewannen ausgestattet. In allen Badezimmern befinden sich Waschmaschinenanschlüsse, sowie Handtuchheizkörper.

Zu jedem Wohnungstyp gehört entweder eine Terrasse, eine Dachloggia oder ein Balkon, welche alle in Richtung Südwesten ausgerichtet sind.

Für wohlige Wärme sorgt die Fußbodenheizung, welche über die im Dachgeschoss gelegene Gaszentralheizung befeuert wird.

Jeder Wohnung ist ein Abstellraum zugeordnet. Da die Häuser nicht unterkellert sind befinden sich diese im Erd- und Dachgeschoss.

Durch den hauseigenen Aufzug erreichen Sie bequem jedes Geschoss. Zur Abstellung der KFZ werden 6 Duplexparker und zwei nicht überdachte Außenstellplätze je Haus erstellt. Den 2- und 2,5-Zimmerwohnungen sind je ein Duplexparker und den 3-Zimmerwohnungen zwei Stellplätze zugeordnet. Fahrradabstellplätze sind im Erdgeschoss des jeweiligen Hauses verfügbar.

Entscheiden Sie sich für:

- Provisionsfreier Verkauf
- Persönliche Altersabsicherung
- Sichere Anlageform - Inflationsschutz
- Attraktive Rendite
- gute Vermietbarkeit
- Vermietungsservice

Persönliche Altersvorsorge ist nötig!  
Bibert living – Jetzt auf Nummer sicher gehen –  
Sorglos-Immobilie auch für Kapitalanleger

Vereinbaren Sie noch heute Ihren individuellen Besichtigungstermin, damit Sie sich persönlich von unserem Bauvorhaben überzeugen können.

Wir freuen uns darauf Sie beraten zu dürfen!

## Lage



Oberasbach überzeugt mit einer ausgesprochen praktischen und gut angebundenen Lage im Großraum Nürnberg. Die nächste Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs ist bequem in nur 2 Minuten zu Fuß erreichbar und ermöglicht eine schnelle und unkomplizierte Anbindung an das regionale Verkehrsnetz.

Der Nürnberger Hauptbahnhof ist in lediglich 7 Minuten erreichbar und eröffnet damit eine hervorragende Verbindung in die Metropolregion sowie in alle Teile Deutschlands. Wer regelmäßig auf Reisen ist oder beruflich viel unterwegs ist, wird den Flughafen Nürnberg zu schätzen wissen, der in nur 26 Minuten erreichbar ist.

Oberasbach selbst bietet als lebendige Gemeinde eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie vielfältigen Freizeitangeboten in unmittelbarer Nähe. Die Kombination aus ruhigem Wohnumfeld und optimaler Verkehrsanbindung macht diesen Standort besonders attraktiv für alle, die das Beste aus beiden Welten suchen: die Ruhe eines überschaubaren Wohnorts und die Nähe zur pulsierenden Großstadt Nürnberg.

## Sonstige Angaben

Ein gutes Bauvorhaben zeichnet sich vor allem durch folgende Merkmale aus:

- Zentrale Lage, beste Infrastruktur
- Hochwertige Ausstattung, Videogegensprechanlage
- Moderne barrierearme Bäder mit Markensanitärartikeln
- Wärmepumpe, Fußbodenheizung
- Balkone mit Wintergartenfunktion
- Aufzug in jede Etage
- Niedrige Nebenkosten (Solaranlage zur Unterstützung)
- Gute Vermietbarkeit
- Vermietungsservice für Kapitalanleger
- Inflationsschutz, attraktive Rendite





Exposierplan, nicht maßstäblich