



## 90522 Oberasbach

Ideal für die große Familie...  
Gepflegtes Einfamilienhaus mit 2 Doppelgaragen



**530.000 €**

Kaufpreis

**181 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**594 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**7**

Zimmer



PETER HÜFNER IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

**Peter Hüfner Immobilien**

Barbara Heidrich

Tel.: +49 911 777711

[b.heidrich@huefner-immobilien.de](mailto:b.heidrich@huefner-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	181 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	292 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	594 m <sup>2</sup>
Zimmer	7

### Allgemeine Infos

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

### Preise & Kosten

Kaufpreis	530.000 €
Aussen-Courtage	2,98 % inkl. ges.

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1965
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1965
---------	------



## Ausstattung

---



## Beschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um ein massiv, einseitig angebaute Wohnhaus mit einer stattlichen Abmessung von ca. 10 Meter mal ca. 11 Meter.

Hier sind Sie richtig, wenn Sie den Charme der 1970 Jahre auf besondere Art erleben wollen... Es ist ideal geeignet für die große Familie, als Mehrgenerationenhaus oder auch als Kombination Wohnung und Büro unter einem Dach.

Das Anwesen ist ein Architekturerebnis mit einem durchdachten Grundriss und verfügt über eine stattliche Wohn- Nutzfläche von ca. 473 m<sup>2</sup>.

Dies schafft für Sie eine einmalige Wohnqualität und Wertsicherheit - dazu die Lage und der schöne Garten -

Dieses gepflegte Wohnhaus kann man nicht so richtig beschreiben - man muss es gesehen haben ! Hier der Versuch mit den folgenden Angaben einen kleinen Vorgeschmack zu liefern.

Schon beim Betreten des Hauses ... das erste Highlight ... ein repräsentatives Foyer - großzügig und hell - mit einer Fläche von ca. 14 m<sup>2</sup>

Von hier aus gelangen Sie in den geräumigen Wohn-/ Essbereich mit einer Fläche von ca. 35,2 m<sup>2</sup> und einen weiteren Wohn- oder Büroraum mit ca. 13,5 m<sup>2</sup>  
An den Wohn-/ Essbereich schließt unmittelbar die große Küche mit einer Fläche von ca. 9,6 m<sup>2</sup> an. Vom Wohnbereich und Küche gelangen Sie auf die große überdeckte Terrasse mit einer Fläche von ca. 60 m<sup>2</sup>

Der Windfang mit Gästetoilette und ein Vorratsraum schließen diese Ebene ab.

Das Obergeschoss verfügt über eine Fläche von ca. 90,7 m<sup>2</sup> unterteilt in 5 Zimmer, Familienbad, Vorratsraum und 2 Balkone.

Das Dachgeschoss ist noch nicht ausgebaut und bietet Ihnen weiteren Raumbedarf als Ausbaureserve.

Die Nutzfläche im Keller beträgt ca. 129,7 m<sup>2</sup> und übersteigt damit die Grundfläche des Hauses, da der westliche Teil der Terrasse unterkellert ist. Insgesamt gibt es somit 5 Kellerräume, davon 2 mit Tageslicht, eine Waschküche und den Heizungsraum.

Dazu eine weitere Besonderheit ... die Außenanlage ...  
Über eine Schräge können Sie mit dem Fahrzeug bis vor ein Eingangstor zum Keller des Hauses fahren.  
Von dieser Schräge aus sind weitere Räumlichkeiten zugänglich, die nicht Bestandteil des eigentlichen Baukörpers des Hauses sind.  
Zwei einseitig offene Geräteräume, separater Raum für Öltank sowie ein Lagerkeller ...

Abschließend noch ein weiterer Pluspunkt ...  
Zwei extra hohe Doppelgaragen (Torhöhe 2,7 m, Breite je 2,8 m) ... der Garagenvorplatz bietet zusätzlich Platz für 3 PKW's

## Lage

einfach top ...  
naturnah und zentrumsnah -  
in einem Ortsteil von Oberasbach -



in Kreutles -  
in einer ruhigen Seitenstraße -  
nur Anliegerverkehr -  
ein begehrtes Domizil mit guter Rundumversorgung und hohem Freizeitwert -  
alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten zu erreichen -

dazu ein hoher Freizeitwert:  
der beliebte Hainberg und der idyllische Rednitzgrund befindet sich in unmittelbarer Nähe und laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Radfahren und Joggen ein ...

## **Sonstige Angaben**

---

Der Energieausweis lag bei Auftragserteilung noch nicht vor. Er ist beantragt und kann in Kürze vorgelegt werden.











































