



90522 Oberasbach

Am Feld, im Glück – Ihr neues Familienheim in Oberasbach | großzügiges EFH mit viel Platz



735.000 €

Kaufpreis

224 m²

Wohnfläche

633 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Pekona Immobilien
PERSÖNLICH KOMPETENT NAH

Ihr Ansprechpartner

Pekona Immobilien GmbH

Bettina Drescher

Tel.: 004991228870624

b.drescher@pekona.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	224 m²
Nutzfläche	121 m²
Grundstücksfläche	633 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	4
Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	735.000 €
Aussen-Courtage	provisionsfrei

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	18.08.2035
Baujahr (Haus)	1991
Energieverbrauchskennwert	95.30
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEICH
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1991
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Wintergarten	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Beschreibung zur Ausstattung

- + Massivbauweise 36,5 cm Hochlochziegel, voll unterkellert
- + 6 Zimmer, ca. 224 m² Wohnfläche, 4 Bäder
- + helle, lichtdurchflutete Räume
- + ca. 68 m² großer, offener Wohn-Essbereich mit Schwedenofen
- + Einbauküche inkl. Elektroeinbaugeräte und angrenzender Speis
- + ca. 27 m² große Südwestterrasse mit Markise und angrenzendem Garten
- + Wintergarten
- + Freisitz im Garten mit Blick über die Felder
- + 4 Bäder:
- DG: Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne und 2 Waschtischen
- DG: Tageslichtbad mit Dusche, Waschtisch und WC
- EG: Tageslichtbad mit Dusche, Waschtisch und WC
- UG: Badezimmer mit bodengleicher Dusche, Waschtisch und WC
- + Klimaanlage in Wohnzimmer und 3 Schlafzimmer im DG
- + großer Hobbyraum im Keller mit Dampfdusche und Außenzugang
- + begehbare Kleiderschrank im Hobbyraum und weiterer, heller Raum mit angrenzendem
- Badezimmer eignen sich ideal als Einliegerwohnung bzw. Gäste-/Teenagerbereich
- + Doppelcarport
- + Kunststofffenster mit 2-fach und 3-fach-Isolierverglasung, teilweise Holzfenster mit 2-fach-Isolierverglasung
- + Gaszentralheizung mit WW-Speicher

Modernisierungen/Renovierungen:

- + ca. 2016 Austausch Gasbrenner
- + ca. 2018 Dachspitze gedämmt
- + ca. 2020 Schwedenofen
- + ca. 2020 Bodenbelag im EG (Flur, Bad, Wohnen, Essen, Küche, Gast)
- + ca. 2020 Bad im UG neu eingebaut
- + ca. 2023/2024 Austausch von ca. 50 % der Fenster und Haustür (3-fach-Isolierverglasung)



Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem Ort, an dem Kinder im Garten spielen, Freunde im Wintergarten zum Kaffee vorbeischaun und laue Sommerabende auf der großen Südwestterrasse zum Highlight werden. Dieses großzügige Einfamilienhaus bietet nicht nur viel Raum für gemeinsames Leben, sondern auch zahlreiche Rückzugsmöglichkeiten für jedes Familienmitglied. Direkt am Feldrand gelegen, genießen Sie hier Ruhe, Natur und gleichzeitig die Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen.

Mit rund 224 m² Wohnfläche, 121 m² Nutzfläche und einem 633 m² großen Erbbaurechtsgrundstück bietet das Haus außergewöhnlich viel Platz für Ihre Familie – und das provisionsfrei. Die solide Massivbauweise mit 36,5 cm Hochlochziegeln sorgt für ein angenehmes Wohnklima und Langlebigkeit. Das Herzstück bildet der ca. 69 m² große, lichtdurchflutete Wohn-/Essbereich mit Schwedenofen sowie direktem Zugang zu Wintergarten, Terrasse und Garten. Die angrenzende Küche ist mit allen Elektrogeräten ausgestattet und bietet kurze Wege für den Familienalltag.

Insgesamt stehen sechs Zimmer sowie vier modern ausgestattete Bäder zur Verfügung. Besonders praktisch ist der große, helle Hobbyraum im Keller mit Außenzugang und Dampfdusche. Hier wurde ein Bereich als begehbare Kleiderschrank abgetrennt. Zusammen mit dem angrenzenden Zimmer und dem 2020 neu eingebautem Bad sind diese Räume auch ideal als Einliegerwohnung, Gäste-, Teenager- oder Homeofficebereich nutzbar. Für besonderen Komfort sorgen Klimaanlage im Wohn- und drei Schlafzimmern im Dachgeschoss. Ein Doppelcarport rundet dieses Angebot ab.

Das Erbbaurecht macht Ihr Familienglück bezahlbar: Statt Kapital im Grundstück zu binden, investieren Sie in großzügige Wohnfläche, hochwertige Ausstattung und ein Umfeld, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen. Mit 63 Jahren Restlaufzeit und einem Erbbauzins von aktuell 3.272 €/Jahr erwerben Sie Ihr Traumhaus zu einem attraktiven Preis – für das Grundstück besteht eine Kaufoption.

Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und beliebten Wohngegend von Oberasbach, umgeben von gepflegten Einfamilienhäusern und viel Grün. Die familienfreundliche Nachbarschaft bietet ein sicheres und angenehmes Umfeld, in dem Kinder unbeschwert spielen können.

Besonders reizvoll ist die direkte Lage am Feldrand: Hier genießen Sie einen unverbaubaren Blick ins Grüne und profitieren von erholsamer Ruhe sowie einer naturnahen Wohnatmosphäre. Spaziergänge, Radtouren oder kleine Entdeckungstouren für Kinder starten direkt vor der Haustür.

Alle wichtigen Einrichtungen für den täglichen Bedarf befinden sich in bequemer Nähe: Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und Spielplätze sind schnell erreichbar. Für größere Freizeitaktivitäten bietet das nahegelegene Naturschutzgebiet „Hainberg“ vielfältige Möglichkeiten.

Auch für Pendler ist die Lage ideal: Die gute Anbindung über die S-Bahn (ca. 5 Min. zu Fuß) sowie die Nähe zu Fürth und Nürnberg sorgt für kurze Wege zur Arbeit und ein breites Freizeitangebot in der Metropolregion. Gleichzeitig genießen Sie hier die Ruhe einer Wohnlage abseits des Großstadttrubels.

Sonstige Angaben

Erbbaurecht - eine Chance für Käufer:



Das Haus steht auf einem Erbbaurechtsgrundstück (633 m²) mit noch 63 Jahren Restlaufzeit (bis 31.07.2088).

Vorteile: geringere Anschaffungskosten im Vergleich zu einem Grundstückskauf, zusätzliche Kaufoption für das Grundstück vorhanden.

Der derzeitige Erbbauzins beträgt 3.272,62 € pro Jahr (Stand: August 2025, zahlbar halbjährlich).

Wert- und Maßangaben sind lediglich ca.-Werte. Pekona Immobilien übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben. Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach bestem Wissen und Gewissen. Evtl. beigefügte Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu und eignen sich nicht zur Maßentnahme.

Das Geldwäschegesetz (GWG) verpflichtet uns, mit Erstkontaktaufnahme Ihre vollständigen Kontaktdaten aufzunehmen. Daher können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten. Hierfür bitten wir höflich um Ihr Verständnis.



















