



90522 Oberasbach

Gut aufgeteiltes 2 Familienhaus mit schönem Grundstück in ruhiger Lage



649.900 €

Kaufpreis

165 m²

Wohnfläche

378 m²

Grundstücksfläche

7

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Immobilien

Claus Hertel

Tel.: 004991125522822

claus.hertel@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	165 m ²
Nutzfläche	120 m ²
Grundstücksfläche	378 m ²
Zimmer	7
Badezimmer	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	649.900 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1963
----------------	------

Zustand

Baujahr	1963
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befeuerung

Öl ✓

Stellplatzart

Garage ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Die Aufteilung und Ausstattung beschreibt sich wie folgt:

Erdgeschoss:

- Küche
- 3 Wohnräume
- Bad mit Fenster, Badewanne, Waschbecken und WC
- 2fach Kunststoffisoliertglasfenster mit Außenrollos
- Bodenbelag, Laminat- u. Parkettböden
- Warmwasser im Bad über Gasdurchlauferhitzer Bj. 1990 und 5 Liter Untertischboiler in der Küche
- Süd-Terrasse mit Markise

1. Obergeschoss:

- Küche
- 3 Wohnräume
- Bad mit Fenster, Badewanne, Waschbecken, WC und Handtuchheizkörper
- 2fach Kunststoffisoliertglasfenster mit Außenrollos (zum Teil elektrisch)
- großer Süd-Balkon mit Markise
- Bodenbelag, Laminat- u. Parkettböden, im Schlafzimmer Teppichboden.
- Warmwasser im Bad über Gasdurchlauferhitzer BJ. 2025 und 5 Liter Untertischboiler in der Küche

Dachgeschoss:

- 1 offiziell genehmigter Wohnraum
- Bad mit Dachflächenfenster, Badewanne, Waschbecken
- 2fach Kunststoffisoliertglasfenster und Holzdachflächenfenster
- Teppichboden

Keller:

- Mieterkeller
- Waschkeller / Trockenkeller
- Heizungskeller, Öl-Zentralheizung Bj. 2003
- Ölkeller
- großer Hobbyraum bzw. früher Partyraum, beheizt

Haus und Außenbereich:

- Außenwände, Wärmeisolierung



- großer pflegeleichter Gartenbereich

Jetzt liegt es nur noch an Ihnen, mich zu kontaktieren und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich selbst einen Eindruck von der Immobilie zu machen.



Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 10 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360° Rundgang als Download Link zugeschickt.

Dieses 2-Familienhaus mit Vollwärmedämmung bietet eine ideale Gelegenheit für ein neues Zuhause oder als Ihre Anlage. Von den 2 Wohnungen ist das EG (3-Zimmer-Wohnung mit ca. 78m²) vermietet, das 1. OG (3-Zimmer-Wohnung ca. 74m²) und ein genehmigter Wohnraum (mit ca. 12m²) im DG ist leer.

Jede Wohnung hat sein eigenes Kellerabteil und für jede Einheit gibt es im Waschraum einen Waschmaschinenstellplatz.

Das Anwesen ist in einem top gepflegten Zustand und wurde immer instandgehalten. Die Wohnung im EG ist sicherlich von der Innenausstattung etwas in die Jahre gekommen aber von der Mieterin auch gut gepflegt. Die Wohnung im 1. OG ist in einem sehr guten und modernem Zustand.

Nach einer überschaubaren Auffrischung durch seine neuen Eigentümer haben Sie ein großes und gemütliches Haus für Ihre Familie. Sie wohnen ruhig und doch zentral in Oberasbach Altenberg.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.09.2034.
Baujahr lt. Energieausweis: 1963
Endenergiebedarf beträgt 198 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Die Energieeffizienzklasse ist "F"

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsberater. Wir können Ihnen aufgrund dieser Zusatzqualifikation bei Fragen zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen kompetente Auskünfte erteilen. Dies beginnt bei einer einfachen Handwerkerempfehlung und geht bis zur Erstellung kompletter Bauablaufpläne einschließlich verbindlicher Kostenermittlung und Fördermittelservice. Nutzen Sie unser KnowHow und unsere Bau-Netzwerke zu Ihrem geldwerten Vorteil !

Lage

Oberasbach - Altenberg, direkt an der Ortsgrenze zu Zirndorf! Einkaufsmöglichkeiten sind sowohl in Oberasbach als auch Zirndorf gut zu Fuß zu erreichen. Ärzte, Banken, Dienstleister, Kindergärten, Schulen, Freizeiteinrichtungen haben Sie eine große Auswahl. Sie kommen schnell auf die Fernstraßen um in alle Richtungen des Landes zu fahren. Öffentliche Verkehrsmittel nach Nürnberg oder Fürth oder die Gegenrichtung sind auch zu Fuß erreichbar. Rund um eine grandiose Lage!!!

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.9.2034.
Endenergiebedarf beträgt 198.00 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.
Die Energieeffizienzklasse ist F.



Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objktanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.

Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.

Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: patricia.potrafke@remax.de

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄÄUME, LEBENSTRÄÄUME. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verliebungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!

Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.







RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion





RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion







RE/MAX – Ihr Makler
in der Metropolregion









RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion













RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



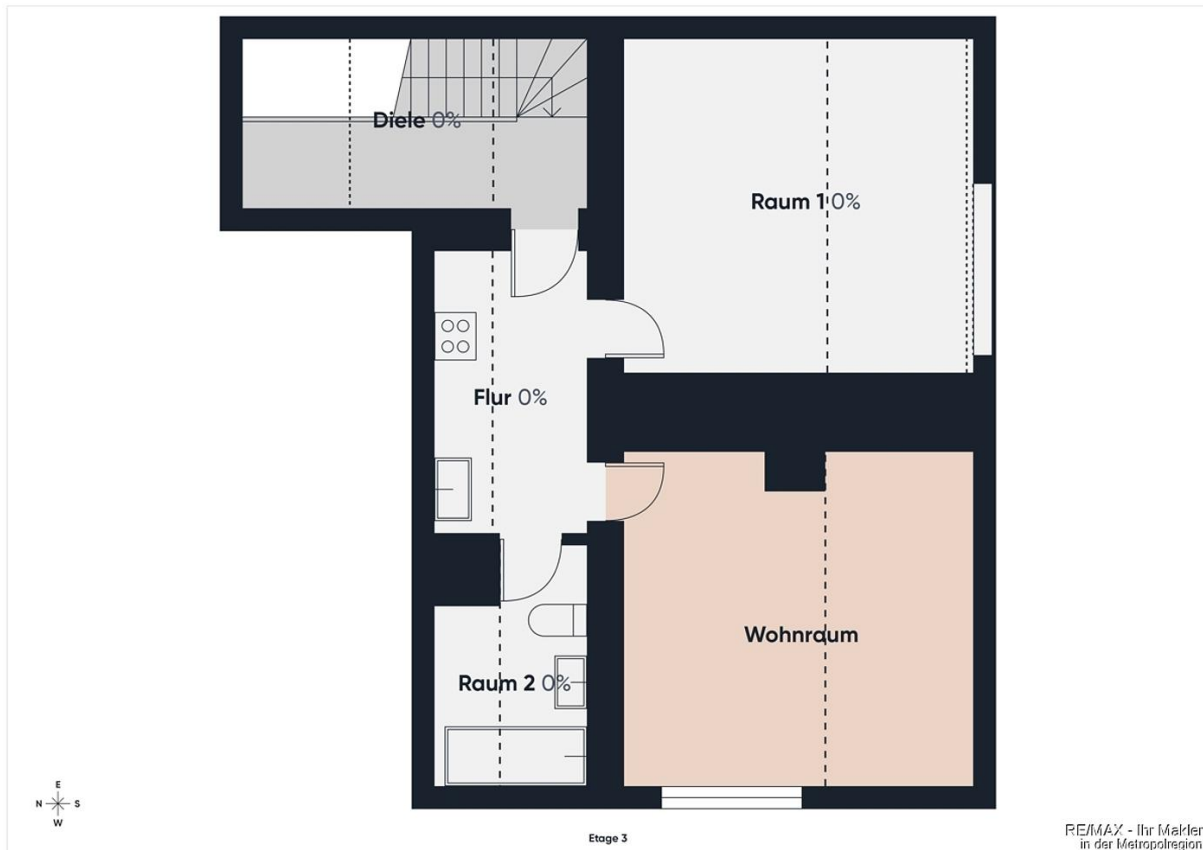
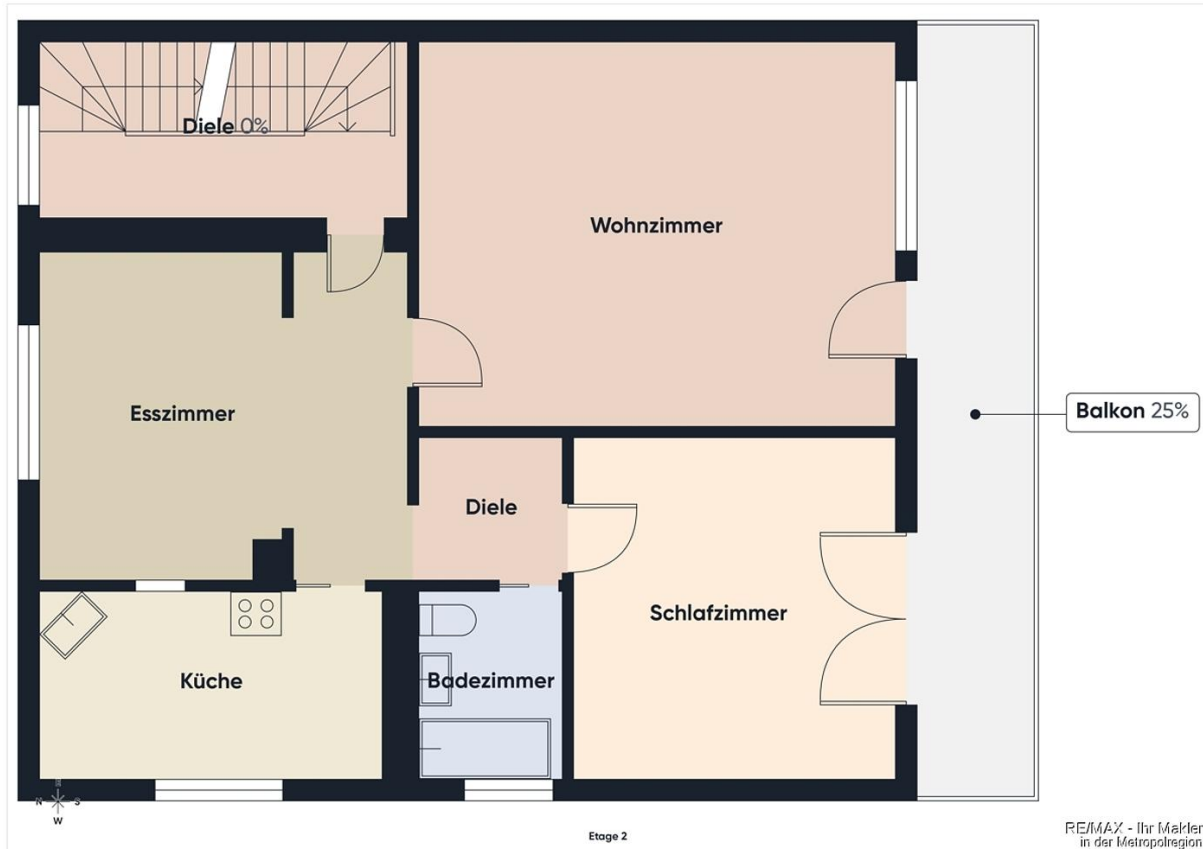
















RE/MAX

In Immobilien weltweit die Nummer 1

**Sie kennen jemanden, der eine Immobilie
zu vermieten oder verkaufen hat?**

Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.



Rufen Sie uns an.

Tel. 0171 / 58 79 963

RE/MAX Immobilien

Claus Hertel

Hauptstraße 11, 90547 Stein

remax-hertel.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion