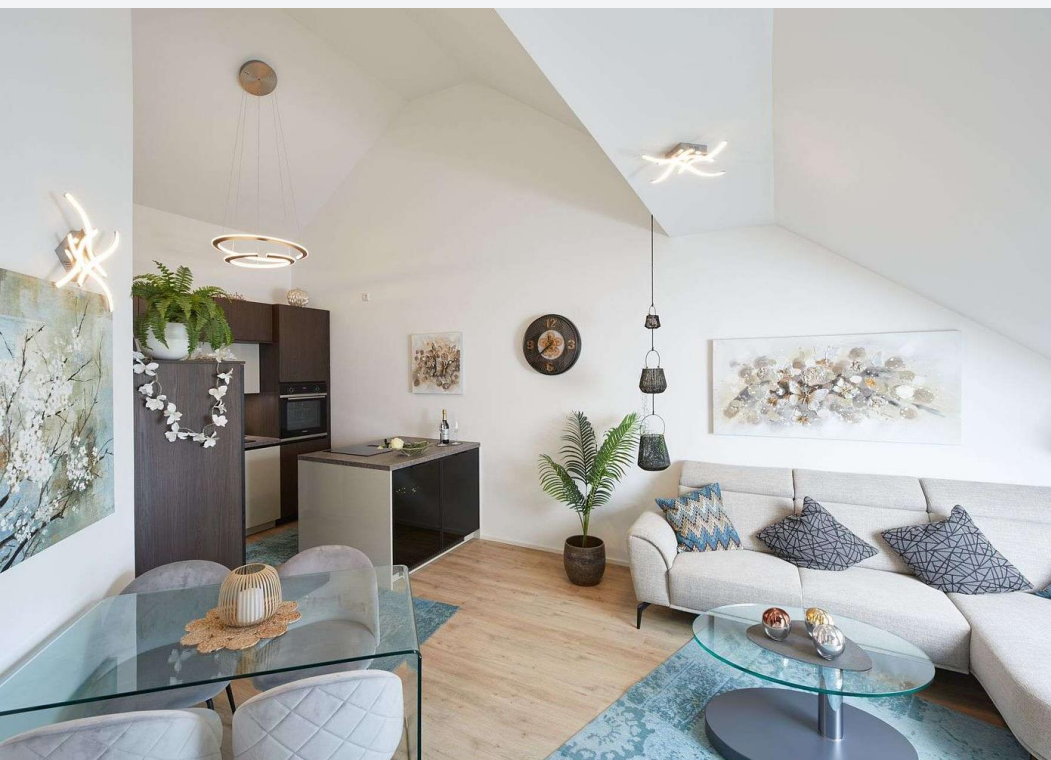


**90522 Oberasbach****Provisionsfrei!! Bezugsfreie - Neubau 3-Zimmer Wohnung****390.000 €**

Kaufpreis

76 m²

Wohnfläche

3

Zimmer

**Ihr Ansprechpartner****Domizil GmbH**

Nico Fischer

Tel.: 09119777529

fischer@berlet-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	76 m ²
Zimmer	3
Badezimmer	1
Logia	1
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

Zustand

Baujahr	2023
Zustand	Erstbezug

Preise & Kosten

Kaufpreis	390.000 €
provisionspflichtig	×

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	27.02.2024
gültig bis	26.02.2034
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr (Haus)	2023
Wertklasse	A
Endenergiebedarf	36
Primär-Energieträger	Gas



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

Befeuерung

Gas	✓
-----	---

Stellplatzart

Duplex-Garage	✓
---------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

Fahrstuhl

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

unterkellert

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



Beschreibung

Einzigartig wohnen in Oberasbach – Stil, Komfort & Privatsphäre im 3. OG

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: Diese exklusive Wohnung im dritten Obergeschoss bietet nicht nur eine moderne Ausstattung, sondern auch das Gefühl, ganz für sich zu sein – ohne direkte Nachbarn auf der Etage.

Das macht diese Wohnung besonders:

Privatsphäre pur: Die einzige Wohnung auf der Etage – keine angrenzenden Nachbarn, maximale Ruhe.

Komfortabler Zugang: Barrierefreier Zugang dank Aufzug, der direkt vor Ihrer Wohnungstür hält.

Großzügige Loggia (14 m²): Mit vollverglasten Schiebeelementen – ideal bei jedem Wetter – ganzjährig nutzbar – Paradies für Pflanzenliebhaber!

Nachhaltig & effizient: Beste Energiewerte dank Solarthermie, moderner Dämmung und Fußbodenheizung mit Einzelsteuerungselementen in allen Räumen.

Licht & Luft: Über 3 Meter Raumhöhe und ein offenes Wohnkonzept mit moderner Küche schaffen ein außergewöhnliches Raumgefühl.

Die ausfahrbare Gaube im Kinderzimmer sorgt für ein Gefühl von Freiheit!

Praktische Vorteile inklusive:

Eigener Dachbodenbereich mit Fenster und Heizung direkt neben der Wohnung – ideal als zusätzlicher Stauraum oder Hobbyraum.

Trockenraum bequem auf derselben Etage.

Zwei Duplex-Stellplätze, optional je 15.000 EUR – stressfreies Parken garantiert.

Ihr Vorsprung für die Zukunft:

Erstklassige Bauweise (Bj. 2023), Energieeffizienzklasse A (36 kWh/(m²·a)) mit Erdgas und Solarthermie – damit wohnen Sie heute schon wie morgen.

Jetzt Vorzugspreis sichern und lebenslang Wohlfühlwohnen & Zukunftsabsicherung genießen!

Lage

Die Stadt Oberasbach, mit derzeit rund 17.700 Einwohnern, liegt mitten im Städtedreieck Nürnberg-Fürth-Erlangen und ist somit ein idealer Standort mit besten Zukunftsaussichten. Durch die optimale Infrastruktur und die Nähe zu den Zentren der drei umliegenden Großstädte ist die Lage außerordentlich begehrenswert. In der Ortsmitte befinden sich das Rathaus, eine Postfiliale, ein Hotel, ein Ärztehaus, Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie eine Apotheke. Verschiedene Supermärkte und Discounter sind im Ortszentrum innerhalb weniger Gehminuten erreichbar. Diverse Gaststätten im Ort, garantieren gutes Essen in gemütlicher und angenehmer Atmosphäre. Seine Stadtgrenzen teilt sich Oberasbach mit Nürnberg, Fürth, Zirndorf und Stein. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ideal und macht einen PKW schon fast überflüssig. Neben den Busverbindungen, die Oberasbach unter anderem mit den Zentren von Nürnberg und Zirndorf verbinden, gibt es Bahnverbindungen nach Nürnberg sowie nach Ansbach. Der Zirndorfer Bahnhof,



der bequem mit den Stadtbuslinien zu erreichen ist, gewährleistet eine ideale Zugverbindung nach Fürth. Auch für sportliche Aktivitäten ist hier einiges geboten. In den beiden Sportvereinen DJK Oberasbach und TSV Altenberg werden unter anderem, Tennis, Handball, Fußball, Tanzen und viele weitere Sportarten angeboten. Auch an Bildungs- und Erziehungseinrichtungen mangelt es Oberasbach nicht. Im Ort selbst gibt es mehrere Kindergärten, zwei Grundschulen und ein Gymnasium. In Zirndorf gibt es außerdem eine Realschule. Für einen gemütlichen Spaziergang steht das Naturschutzgebiet Hainberg zur Verfügung. Die größte Sandmagerrasenfläche Nordbayerns eignet sich optimal um dem Alltagsstress zu entfliehen.









