



90522 Oberasbach

Familienleben mit Privatsphäre: 4 Zimmer Wohnung mit zwei Balkonen und toller Raumaufteilung



1.575 €

Kaltmiete

111,47 m²

Wohnfläche

4

Zimmer

 **Pekona Immobilien**
PERSÖNLICH KOMPETENT NAH

Ihr Ansprechpartner

Pekona Immobilien GmbH

Bettina Drescher

Tel.: 004991228870624

b.drescher@pekona.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	111,47 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	2
Stellplätze	2

Preise & Kosten

Kaltmiete	1.575 €
Warmmiete	2.104 €
Nebenkosten	349 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	349 €
Gesamtbelastung brutto	2.104 €
Kaution	4.725 €



Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	19.01.2031
Baujahr (Haus)	2020
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	66.10
Primär-Energieträger	HOLZ

Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.03.2025
--------------	------------

Zustand

Baujahr	2020
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Befuerung

Pellet ✓

unterkellert

unterkellert ja

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Fußbodenheizung ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Wohnung:

- + 2 große Balkone in Ost- und Westausrichtung
- + hochwertige Einbauküche inkl. Markenelektrogeräte (Herd m. Backofen, Glaskeramikkochfeld, Dunstabzug, Spülmaschine und Kühlschrank) im Mietpreis enthalten
- + hochwertiger, maßangefertigter Einbauschränk im Flur kann von den aktuellen Mietern gegen Ablöse übernommen werden
- + 2 moderne Tageslichtbadezimmer mit bodengleicher Dusche inkl. RegendusCHFunktion, 1x mit Badewanne, hochwertiger Sanitärausstattung u. beleuchtetem Spiegel
- + Fußbodenheizung in allen Räumen (Einzelraumsteuerung)
- + moderner Vinylböden in Eiche
- + großformatige Fliesen im Bad (anthrazit)
- + Kunststofffenster m. Dreifachisolierverglasung
- + elektrische Rollläden
- + Videogegensprechanlage in Farbe
- + barrierefreie Zugänge
- + geräumiges Kellerabteil
- + optionaler Kellerraum für 30,00 €/mtl.
- + 2 TG-Stellplätze zzgl. à 90,00 €/mtl.

Gebäude:

- + 5 Häuser mit insgesamt 52 Wohneinheiten
- + barrierefreie Zugänge in alle Etagen
- + Personenaufzug (von der Tiefgarage bis ins 3. OG)
- + zentrale Pelletheizung
- + Wohnraumlüftung gem. Lüftungskonzept
- + KfW40
- + Tiefgarage
- + 2,60 m Raumhöhen
- + Freifläche mit Spielplatz
- + gemeinschaftliche Fahrradabstellräume im Keller
- + TV: Kabel
- + Highspeed-Internet: Glasfaseranschluss Telekom, Breitbandkabel Kabel Deutschland



Beschreibung

Es erwartet Sie eine großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Wohnkomfort auf höchstem Niveau.

Die ca. 111,5 m² große Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines 2020 erbauten Mehrfamilienhauses in ruhiger Lage von Oberasbach. Sie erreichen diese ganz bequem mit dem Aufzug oder über das Treppenhaus.

Über den großzügigen Flur, gelangen Sie in alle Räume der Wohnung. Die aktuellen Mieter haben hier einen praktischen Einbauschrank einbauen lassen, der gegen eine Ablöse übernommen werden kann. Zu Ihrer Rechten führt der Flur in den lichtdurchfluteten Wohn-Ess-Kochbereich. Die hochwertige Einbauküche ist inkl. Elektrogeräte bereits im Mietpreis enthalten. Von hier aus haben Sie Zutritt auf den nach Westen ausgerichteten Balkon - genießen Sie hier in aller Ruhe tolle Sonnenuntergänge!

Weiterhin verfügt die Wohnung über insgesamt drei Schlafräume, welche annähernd gleich groß sind und sich gleichermaßen als Büro / Kinder- / Arbeits- oder Ankleidezimmer eignen. Eines der Schlafzimmer verfügt weiterhin über Zutritt auf den nach Osten ausgerichteten Balkon.

Weiteres Highlight sind die beiden großen, modernen Tageslichtbadezimmer. Beide verfügen über extra große und bodengleiche Duschen, einen Waschtisch, beleuchteten Spiegel sowie WC. Eines der beiden Badezimmer ist außerdem mit einer Badewanne ausgestattet. Der Waschmaschinenanschluss befindet sich im Duschbad.

Für Stauraum sorgt der an den Wohnbereich angrenzenden Abstellraum sowie ein großzügiges Kellerabteil. Ein weiterer Kellerraum kann optional gegen eine Gebühr von 30 €/mtl. angemietet werden.

Weiterhin steht Ihnen im Keller ein großer Fahrradabstellraum zur Nutzung zur Verfügung.

Zur Wohnung gehören zwei Tiefgaragenstellplätze, welche für jeweils 90,00 Euro/mtl. anzumieten sind.

Lage

Ruhig und trotzdem zentral gelegen verfügt Oberasbach über sehr gute Verkehrs- und ÖPNV-Anbindungen. Im direkten Umkreis finden Sie alles, was Sie zum täglichen Leben benötigen, wie z.B. Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Schulen usw.

Binnen weniger Minuten erreichen Sie die Stadtzentren von Fürth und Nürnberg.

Entfernungen:

Grundschule ca. 150 m
Supermarkt / Bäckerei ca. 700 m
Hallen- und Freibad ca. 2,0 km

Fürth (Zentrum) ca. 8,2 km
Nürnberg (Zentrum) ca. 10,6 km
Erlangen ca. 22,4 km
Schwabach ca. 14,2 km
Ansbach ca. 36,3 km

Anbindungen:

Bushaltestelle ca. 300 m
Bahnhof Oberasbach ca. 3,2 km
Bahnhof Unterasbach ca. 2,1 km
A73 / Südwesttangente ca. 3,8 km



Sonstige Angaben

- + Nichtraucher bevorzugt
- + Voraussetzung: festes Arbeitsverhältnis, Rentennachweis o.Ä., KEIN JOBCENTER
- + ANMIETUNG NUR MIT POSITIVER SCHUFA-AUSKUNFT
- + Haustiere nach Absprache erlaubt (außer Hunde!)
- + unbefristeter Mietvertrag (Indexmietvertrag)
- + Mindestmietdauer / Kündigungsausschluss von 2 Jahren
- + Bezug ab 01.05.2026

Sehr geehrte/r Interessent/in,
bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir aus Datenschutzgründen ausschließlich schriftliche Anfragen beantworten können. Wir bitten Sie daher von telefonischen Anfragen abzusehen.















