



90522 Oberasbach

HEGERICH: Wohninvestment in Oberasbach – Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit Zukunftspotenzial



1.395.000 €

Kaufpreis

631,5 m²

Wohnfläche

940 m²

Grundstücksfläche

23

Zimmer

HEGERICH
IMMOBILIEN



Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH

Marcus Schubert

Tel.: +49 911 131 605-0

ms@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	631,5 m ²
Grundstücksfläche	940 m ²
Zimmer	23
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	7
vermietbare Fläche	632
Wohneinheiten	8

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.395.000 €
Kaufpreis / qm	2.209,03 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl. ges.
X-fache	21.26
Nettorendite soll	5,45 %
Nettorendite ist	4,7 %
Mieteinnahmen ist	65.614,92 €
Mieteinnahmen soll	76.000 €



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	30.06.2026
gültig bis	29.06.2036
Baujahr (Haus)	1965
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	158.33

Allgemeine Infos

vermietet ✓

Zustand

Baujahr	1965
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Laminat	✓
Kunststoff	✓

Befeuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- 23 Zimmer
- acht Wohneinheiten
- sieben Garagen
- vier vollständig renovierte Wohneinheiten
- 2-fach verglaste Fenster



Beschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus in attraktiver Wohnlage von Oberasbach, das mit einer durchdachten Wohnungsstruktur und einem nachhaltigen Entwicklungspotenzial überzeugt. Die Immobilie eignet sich gleichermaßen für langfristig orientierte Kapitalanleger wie für Investoren, die den vorhandenen Bestand gezielt weiterentwickeln möchten.

Das Gebäude verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 631,5 m², verteilt auf acht Wohneinheiten mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen. Die Wohnflächen setzen sich aus einer großzügigen Dachgeschosswohnung mit ca. 93 m², sechs nahezu identischen Wohnungen mit jeweils ca. 80,8 m² sowie einer Souterrainwohnung mit ca. 43 m² zusammen. Insgesamt stehen 23 Zimmer zur Verfügung, wodurch eine ausgewogene und gut vermietbare Wohnungsstruktur entsteht.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand. Bereits vier Wohneinheiten wurden renoviert und mit modernen Laminat- beziehungsweise PVC-Bodenbelägen ausgestattet. Darüber hinaus wurde das Dachgeschoss teilweise modernisiert. Kunststofffenster mit Zweifach-Isolierverglasung aus dem Jahr 1997 sowie Rollläden tragen zu einem angenehmen Wohnkomfort bei.

Die Beheizung erfolgt über eine Niedertemperatur-Ölzentralheizung mit einem 19.500-Liter-Öltank. Eine Garage ergänzt das Angebot und bietet zusätzlichen Komfort sowie einen praktischen Mehrwert für die Bewohner.

Die Kombination aus einer gefragten Wohnlage innerhalb der Metropolregion Nürnberg, einer soliden Gebäudesubstanz und bereits erfolgten Modernisierungsmaßnahmen schafft eine attraktive Ausgangsbasis für eine langfristige Bestandshaltung. Gleichzeitig eröffnet die Immobilie weiteres Modernisierungspotenzial, das zusätzliche Wertentwicklungsmöglichkeiten bieten kann.

Lage

Die Immobilie befindet sich in Oberasbach, einer gefragten Wohnlage im westlichen Einzugsgebiet der Metropolregion Nürnberg. Oberasbach zählt zu den beliebtesten Wohnorten im Landkreis Fürth und überzeugt durch die gelungene Verbindung von ruhigem, naturnahem Wohnen und einer ausgezeichneten Infrastruktur. Die Stadt bietet eine hohe Lebensqualität und erfreut sich sowohl bei Familien als auch bei Berufspendlern und Senioren großer Beliebtheit.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer oder kurzer Entfernung. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Banken sind bequem erreichbar und gewährleisten eine komfortable Nahversorgung. Darüber hinaus verfügt Oberasbach über ein umfangreiches Bildungsangebot mit mehreren Kindergärten, Grund- und weiterführenden Schulen, was den Standort zusätzlich attraktiv macht.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie das gut ausgebaute Straßennetz sind die Städte Nürnberg, Fürth und Zirndorf in kurzer Zeit erreichbar. Auch der öffentliche Nahverkehr ist optimal ausgebaut und ermöglicht eine schnelle und komfortable Verbindung in die Nürnberger Innenstadt sowie zu den umliegenden Gemeinden. Dadurch eignet sich der Standort insbesondere für Berufspendler, die die Vorteile einer ruhigen Wohnlage mit der Nähe zu den wirtschaftlichen Zentren der Region verbinden möchten.

Neben der ausgezeichneten Infrastruktur bietet Oberasbach zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung. Weitläufige Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie verschiedene Sport- und Freizeiteinrichtungen sorgen für einen hohen Erholungswert. Vereine, kulturelle Angebote und ein vielfältiges gastronomisches Angebot tragen zusätzlich zu einer



lebenswerten Umgebung bei.

Die kontinuierlich hohe Nachfrage nach Wohnraum in der Metropolregion Nürnberg sowie die attraktive Lage innerhalb des Landkreises Fürth machen Oberasbach zu einem nachhaltigen und wertstabilen Immobilienstandort. Die Kombination aus einer hervorragenden Infrastruktur, kurzen Wegen zu den umliegenden Städten und einer angenehmen Wohnatmosphäre bietet beste Voraussetzungen für eine dauerhaft gute Vermietbarkeit. Somit stellt die Lage sowohl für Eigennutzer als auch insbesondere für Kapitalanleger eine ausgezeichnete Investitionsmöglichkeit mit langfristigem Entwicklungspotenzial dar.

Sonstige Angaben

Ihr Vertriebsteam der Hegerich Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.

Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage www.hegerich-immobilien.de.



