



90522 Oberasbach

Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit 119 m², Loggia und Tiefgaragenstellplatz in Oberasbach

OERTER
IMMOBILIEN



318.000 €

Kaufpreis

119 m²

Wohnfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Oerter Immobilien e.K.

Oerter Immobilien e.K.

Tel.: 0911 - 39 410 500

info@oerter-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	119 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	18 m ²
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	318.000 €
Hausgeld	614,17 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl.



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	25.04.2018
gültig bis	25.04.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1986
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	102

Zustand

Baujahr	1986
letzte Modernisierung	1986
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befeuierung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

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

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Parkett	✓

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Großzügige 4-Zimmer-Maisonettenwohnung mit ca. 119 m² Wohnfläche
- Baujahr der Wohnanlage 1986
- Gepflegter Gesamtzustand
- Großzügige und vielseitig nutzbare Raumaufteilung
- Heller Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse
- Ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Homeoffice-Nutzung
- Bodenbeläge aus Parkett, Fliesen und Laminat
- Beheizung über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2009
- Eigener Tiefgaragenstellplatz vorhanden
- Tageslichtbad im Obergeschoss mit Dusche, Badewanne, zwei Waschbecken und WC.
- Gäste-WC im EG
- Aktuell vermietet
- Neue Heizungsanlage
- Loggia und Balkon in Südausrichtung
- Eigenes Kellerabteil als zusätzliche Abstellfläche
- Professionell verwaltete Eigentümergemeinschaft
- Zweifach verglaste Fenster mit Rollläden



Beschreibung

Diese gepflegte 4-Zimmer-Wohnung überzeugt mit ca. 119 m² Wohnfläche, einem großzügigen Raumangebot und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Der gut geschnittene Grundriss eignet sich ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder für alle, die Wohnen und Arbeiten angenehm miteinander verbinden möchten.

Das geräumige Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft sowie einen separaten Essbereich. Drei weitere Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen und schaffen damit viel Raum für unterschiedliche Lebenssituationen.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet eine solide Grundlage für individuelle Einrichtungsideen. Parkett, Fliesen und Laminat sorgen in den verschiedenen Bereichen für ein wohnliches und abwechslungsreiches Gesamtbild.

Praktisch ergänzt wird das Raumangebot durch ein eigenes Kellerabteil mit zusätzlichem Stauraum. Der zur Wohnung gehörende Tiefgaragenstellplatz ermöglicht komfortables und wettergeschütztes Parken.

Die Wohnung ist seit dem 01.12.2018 vermietet.

Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als großzügiges und vielseitiges Zuhause mit angenehmem Wohngefühl, praktischen Nebenflächen und viel Platz für den Alltag. Besonders Familien und Paare, die Wert auf Raum, Komfort und flexible Nutzungsmöglichkeiten legen, finden hier ein attraktives neues Zuhause.

Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler und zugleich gut angebundener Lage von Oberasbach im Landkreis Fürth. Die Stadt zählt zu den beliebtesten Wohnstandorten im direkten Einzugsgebiet der Metropolregion Nürnberg und verbindet eine hohe Wohnqualität mit einer ausgezeichneten Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie verschiedene Dienstleister, befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind teilweise bequem zu Fuß erreichbar. Darüber hinaus bietet Oberasbach ein vielfältiges Angebot an Restaurants, Cafés und Freizeitmöglichkeiten.

Familien profitieren von einer sehr guten Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur. Mehrere Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich im Stadtgebiet und sind schnell erreichbar.

Die medizinische Versorgung ist durch zahlreiche Arztpraxen, Apotheken und nahegelegene Kliniken in Fürth und Nürnberg sichergestellt.

Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Verkehrsanbindung. Über die Rothenburger Straße sowie die umliegenden Hauptverkehrsachsen sind die Innenstädte von Nürnberg und Fürth in kurzer Zeit erreichbar. Zusätzlich verfügt Oberasbach über eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Bus- und Bahnverbindungen ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Nürnberger Innenstadt sowie in die gesamte Metropolregion.

Zahlreiche Grünflächen, Rad- und Spazierwege sowie verschiedene Sport- und Freizeitangebote sorgen für einen hohen Freizeitwert und unterstreichen die Attraktivität des Wohnstandorts.



Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus urbaner Nähe, guter Infrastruktur und angenehmer Wohnqualität und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Sonstige Angaben

Wir sind der Makler mit dem Wow-Faktor: Oerter Immobilien steht für schnelle, strukturierte und erfolgreiche Verkäufe. Unser Anspruch ist es, Ihre Immobilie nicht einfach nur zu vermarkten – wir begeistern Käufer und erzielen für Sie Ergebnisse, die überzeugen.

Dank klarer Prozesse, einer fundierten Marktwertermittlung mit echten, realistischen Preisen und unserer einzigartigen Vermarktungsstrategie schaffen wir Vertrauen bei Käufern und sorgen für kurze Verkaufszeiten.

Aktuell suchen wir dringend weitere Häuser und Wohnungen für wirklich kaufbereite Interessenten – Menschen, die ihre Finanzierung bereits gesichert haben und bisher leider nicht das passende Zuhause finden konnten. Wenn Sie über einen Verkauf nachdenken, dann jetzt: Profitieren Sie von unserer Erfahrung, unserer Struktur und unserem Wow-Faktor – und sichern Sie sich ein hervorragendes Ergebnis.

Rufen Sie uns direkt an unter 0911 / 39410 500 oder schreiben Sie uns an info@oerter-immobilien.de

Ihre Immobilie könnte schon der nächste Erfolg sein!

Mehr über uns: www.oerter-immobilien.de























