Oberasbach – Altenberg bei Nürnberg

VON POLL | Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Weitblick

Objektnummer: 26369057



KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 75.8 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26369057 - 90522 Oberasbach – Altenberg bei Nürnberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26369057 - 90522 Oberasbach – Altenberg bei Nürnberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26369057
Wohnfläche	ca. 75.8 m²
Etage	6
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1973
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	249.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26369057 - 90522 Oberasbach – Altenberg bei Nürnberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	03.01.2029
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	123 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 26369057 - 90522 Oberasbach – Altenberg bei Nürnberg

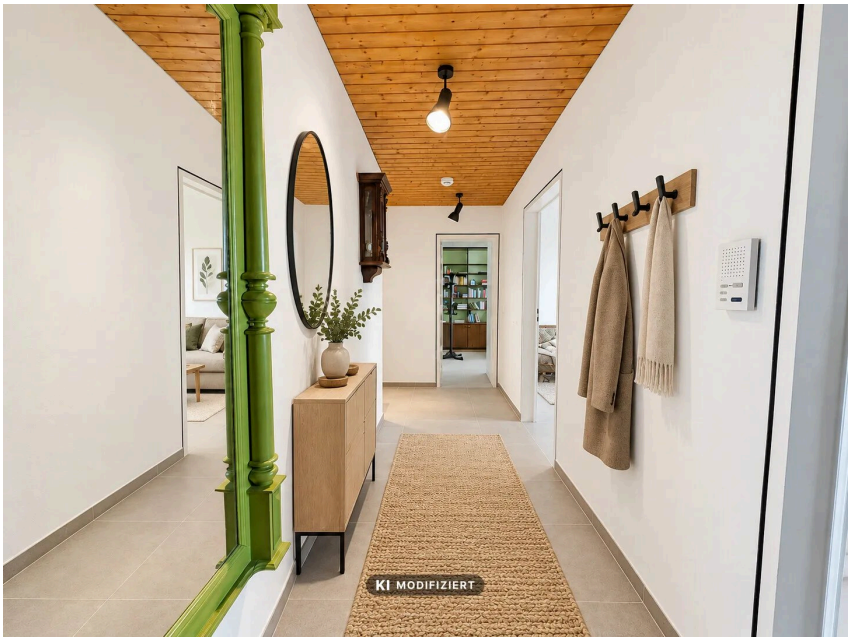
Die Immobilie





Objektnummer: 26369057 - 90522 Oberasbach – Altenberg bei Nürnberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26369057 - 90522 Oberasbach – Altenberg bei Nürnberg

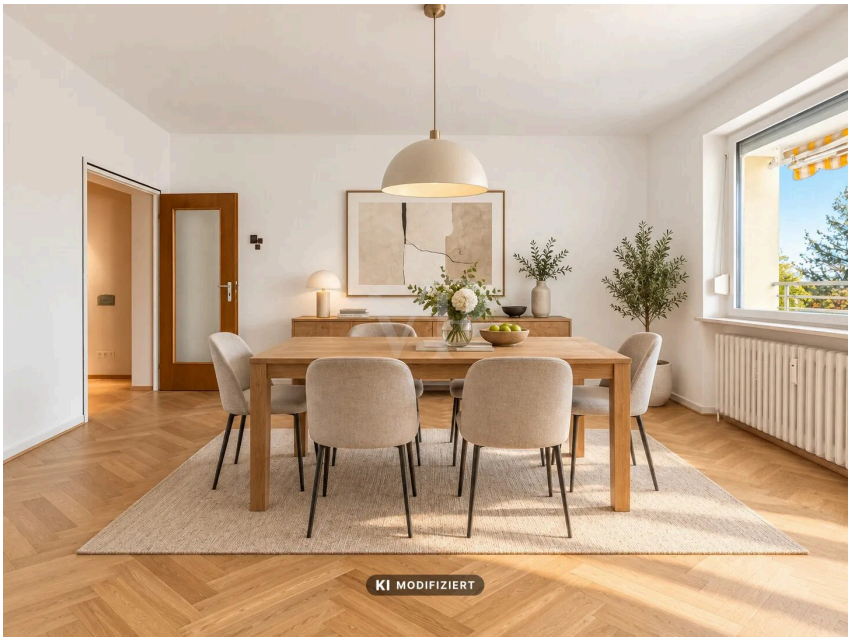
Die Immobilie





Objektnummer: 26369057 - 90522 Oberasbach – Altenberg bei Nürnberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26369057 - 90522 Oberasbach – Altenberg bei Nürnberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26369057 - 90522 Oberasbach – Altenberg bei Nürnberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26369057 - 90522 Oberasbach – Altenberg bei Nürnberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26369057 - 90522 Oberasbach – Altenberg bei Nürnberg

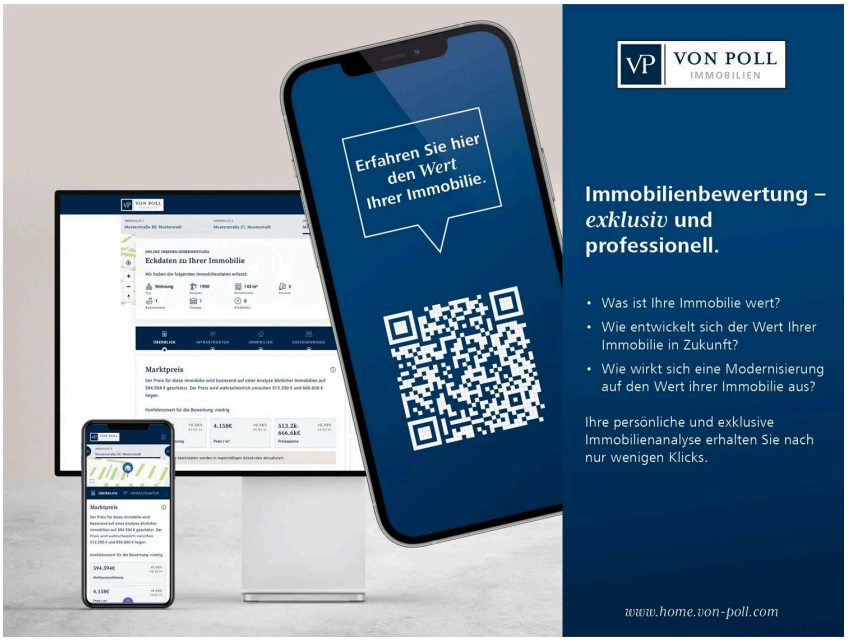
Die Immobilie





Objektnummer: 26369057 - 90522 Oberasbach – Altenberg bei Nürnberg

Die Immobilie

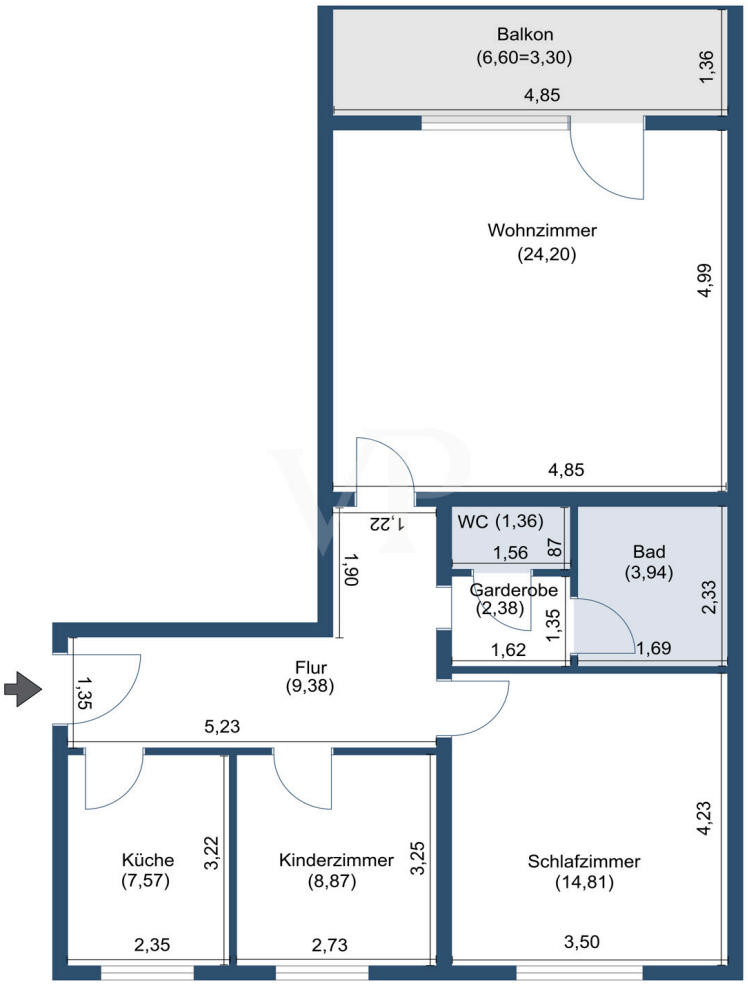




Objektnummer: 26369057 - 90522 Oberasbach – Altenberg bei Nürnberg

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26369057 - 90522 Oberasbach – Altenberg bei Nürnberg

Ein erster Eindruck

Hier geht´s zur 360°-Tour: https://von-poll.com/tour/fuerth/LJ1M

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im 6. Obergeschoss eines siebengeschossigen Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1973 bietet auf ca. 75,80 m² Wohnfläche eine durchdachte Raumaufteilung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die Wohnung verfügt über einen großzügigen Wohnbereich mit Zugang zum Balkon, zwei Schlafzimmer, einen separaten Essbereich sowie eine eigenständige Küche. Ein Aufzug sorgt für einen komfortablen Zugang zur Wohnung.

Der Wohnbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft. Durch den direkten Zugang zum Balkon wird der Wohnraum sinnvoll erweitert und schafft zusätzlichen Platz zum Entspannen im Freien. Die beiden Schlafzimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen.

Die separate Küche ermöglicht eine individuelle Gestaltung des Kochbereichs. Der Essbereich bietet Platz für einen Esstisch und eignet sich ideal für gemeinsame Mahlzeiten mit Familie und Freunden.

Das Badezimmer sowie das separate WC wurden im Jahr 2016 renoviert und präsentieren sich in einem zeitgemäßen Zustand. Die Fenster wurden 1991 ausgetauscht. Für die Wärmeversorgung sorgt eine zentrale Ölheizung.

Abgerundet wird das Angebot durch einen Tiefgaragenstellplatz und ein eigenes Kellerabteil, die zusätzlichen Komfort und praktischen Stauraum bieten.

Das monatliche Hausgeld beträgt ca. 433 €. Die Instandhaltungsrücklage der gesamten Wohnungseigentümergemeinschaft beläuft sich auf 612.354,54 €. Der auf die Wohnung entfallende Anteil beträgt 5.183,16 €.

Die Wohnung verbindet eine funktionale Raumaufteilung mit praktischen Ausstattungsmerkmalen und bietet sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern attraktive Möglichkeiten.

Objektnummer: 26369057 - 90522 Oberasbach – Altenberg bei Nürnberg

Ausstattung und Details

-TG-Stellplatz
-Kellerabteil
-Balkon

Objektnummer: 26369057 - 90522 Oberasbach – Altenberg bei Nürnberg

Alles zum Standort

Oberasbach zählt zu den gefragten Wohnstandorten im direkten Einzugsgebiet von Nürnberg und Fürth. Die Stadt verbindet ein angenehmes Wohnumfeld mit einer gut ausgebauten Infrastruktur und einer verkehrsgünstigen Lage innerhalb der Metropolregion. Die Nähe zu wichtigen Wirtschafts- und Arbeitsstandorten sowie vielfältige Einkaufs-, Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten machen den Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant.

Der Stadtteil Altenberg zeichnet sich durch gewachsene Wohnstrukturen, ein ruhiges Umfeld und eine gute Anbindung an die umliegenden Städte aus. Insbesondere die Kombination aus Wohnqualität, alltagsnaher Versorgung und kurzen Wegen macht die Lage attraktiv für unterschiedliche Zielgruppen.

Im näheren Umfeld befinden sich Kindergärten und Schulen, die teilweise in wenigen Gehminuten erreichbar sind. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist komfortabel: Bushaltestellen liegen nur wenige Gehminuten entfernt. Ergänzend bieten die umliegenden Bahnhöfe weitere Verbindungen innerhalb der Region.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter verschiedene Supermärkte und Discounter, befinden sich ebenfalls in kurzer Entfernung. Spielplätze, Grünflächen und weitere Freizeitangebote ergänzen das wohnfreundliche Umfeld. Arztpraxen, Apotheken sowie gastronomische Angebote sind bequem erreichbar und sorgen für eine gute Versorgung im Alltag.

Die Kombination aus etablierter Wohnlage, guter Infrastruktur und der Nähe zu Nürnberg und Fürth schafft attraktive Voraussetzungen für langfristiges Wohnen. Gleichzeitig bietet der Standort interessante Perspektiven für Kapitalanleger, die auf eine gefragte Wohnlage mit guter Vermietbarkeit und nachhaltigem Entwicklungspotenzial setzen.

Objektnummer: 26369057 - 90522 Oberasbach – Altenberg bei Nürnberg

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26369057 - 90522 Oberasbach – Altenberg bei Nürnberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

Gustavstraße 35, 90762 Fürth
Tel.: +49 911 - 97 90 188 0
E-Mail: fuerth@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com