



## 90522 Oberasbach

# Reiheneckhaus in Oberasbach



**435.000 €**

Kaufpreis

**120 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**324 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer

 **Sparkasse  
Nürnberg**

  
in Vertretung der

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Andrea Zimmet

Tel.: 0911 230-4581

ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	120 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	324 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Loggia	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	06.05.2024
Nichtraucher	✓

### Preise & Kosten

Kaufpreis	435.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellungsdatum	03.11.2023
gültig bis	02.11.2033
Baujahr (Haus)	1965
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	265,61
Primär-Energieträger	Gas



## Zustand

Baujahr	1965
Verkaufstatus	offen



## Ausstattung

### Allgemein

Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- U-Bahn-Anschluss
- Balkon/Terrasse

Massivbauweise ohne Dämmung  
Satteldach (2014) ohne Dämmung  
Gas-Zentralheizung (1992) mit Lüftungsschlitzen  
Kunststofffenster (1995)  
Kippsicherungen mit FI-Schalter  
Süd-West-Terrasse und Balkon  
Sanitäranlagen Bad und Gäste WC (2009)  
voll unterkellert  
Großzügige Einzelgarage



## Beschreibung

Das angebotene Reiheneckhaus wurde ca. 1965 erbaut und befindet sich auf einem schönen Grundstück mit Garten und Einzelgarage. Das Haus ist in einem gepflegten Zustand auch wenn es in manchen Teilen schon etwas in die Jahre gekommen ist.

Im Erdgeschoss erreichen Sie durch den Flur bequem die Küche, ein Gäste-WC mit Fenster aus dem Jahre 2009 sowie das Wohn- und ein Esszimmer. Auf der nach Süd-Westen ausgerichteten Terrasse können Sie schöne Sonnenstunden bis zum Sonnenuntergang verbringen. Lust auf eine Grundriss-Veränderung? So könnten Wohn- und Esszimmer zu einem großzügigen Wohn-Esszimmer zusammengefasst werden.

Im Obergeschoss stehen Ihnen 3 Schlaf/Arbeits- oder Gästezimmer mit eigenem Balkon sowie einem Tageslichtbad mit Wanne und Dusche zur Verfügung.

Die Gas-Zentralheizung ist aus dem Jahre 1992 und die Kunststofffenster wurden Mitte der 90er Jahre erneuert.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet Ihnen genügend Platz um all Ihre Dinge zu verstauen. Die dazugehörige Einzelgarage vervollständigt das Immobilienangebot.

Neugierig? Dann vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin.

## Lage

Das gepflegte Reiheneckhaus befindet sich im beliebten Oberasbacher Ortsteil Altenberg. Die Lage zeichnet eine sehr gute Infrastruktur aus. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie die Grundschule, Kindergarten und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich fußläufig in naher Umgebung. Durch die zentrale Wohnlage ist das Naherholungsgebiet Hainberg in nur 10 Gehminuten zu erreichen – somit sind Sie auch schnell im Grünen. Auch der neue U-Bahn-Anschluss wird künftig zu Fuß zu erreichen sein.

Überzeugen Sie sich selbst und kommen Sie zu Besuch nach Oberasbach!





























# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

- ... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region
- ... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert
- ... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten
- ... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



\*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

