



## 90522 Oberasbach

### DHH in Fürth - Oberasbach



**395.000 €**

Kaufpreis

**108 m²**

Wohnfläche

**288 m²**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer

 **Sparkasse  
Nürnberg**

Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der  
**Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH**

#### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Andrea Zimmet

Tel.: 0911 230-4581

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

#### Flächen & Zimmer

|                   |        |
|-------------------|--------|
| Wohnfläche        | 108 m² |
| Grundstücksfläche | 288 m² |
| Zimmer            | 5      |
| Terrassen         | 1      |
| Stellplätze       | 1      |

#### Allgemeine Infos

|              |           |
|--------------|-----------|
| verfügbar ab | vermietet |
| vermietet    | ✓         |

#### Zustand

|               |       |
|---------------|-------|
| Baujahr       | 1965  |
| Verkaufstatus | offen |

#### Preise & Kosten

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Kaufpreis           | 395.000 € |
| provisionspflichtig | ✓         |
| Aussen-Courtage     | 3,57 %    |

#### Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| Ausstelldatum        | 29.01.2026  |
| gültig bis           | 28.01.2036  |
| Baujahr (Haus)       | 1965        |
| Wertklasse           | H           |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf     | 264,18      |
| Primär-Energieträger | Öl          |



## Ausstattung

### Allgemein

Abstellraum ✓

### Befuerung

Öl ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bad

Wanne ✓

Fenster ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse



## Beschreibung

Diese voll unterkellerte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1965 bietet eine solide Grundlage für Familien und Eigennutzer, die sich den Traum vom eigenen Zuhause nach individuellen Vorstellungen erfüllen möchten. Das Haus präsentiert sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, überzeugt jedoch mit einer guten Substanz und vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Beheizung erfolgt über eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 1981. Die Kunststofffenster mit zweifacher Verglasung wurden 2009 erneuert. Fassade sowie Satteldach sind derzeit nicht gedämmt und bieten somit Potenzial für energetische Optimierungen im Zuge einer Modernisierung.

Das Tageslichtbad mit Wanne wurde in den 1990er Jahren renoviert und verfügt über eine zeitlose Grundausstattung. Besonders attraktiv für Familien ist die durchdachte Raumaufteilung mit zusätzlichen Nutzflächen im Keller sowie einem Dachboden. Ein Teil des Dachgeschosses wird derzeit als Büro genutzt – eine praktische Lösung mit Perspektive für eine mögliche zukünftige Weiterentwicklung.

Der nach Südosten ausgerichtete Balkon sowie die Terrasse laden zu sonnigen Stunden im Freien ein und schaffen einen angenehmen Übergang zwischen Wohnbereich und Garten. Die Markise wurde 2022 erneuert.

Aktuell ist die Immobilie für 800 € kalt vermietet und eignet sich damit sowohl für perspektivische Eigennutzer als auch für Käufer mit Weitblick. Mit handwerklichem Engagement und kreativen Ideen entsteht hier ein liebevolles Zuhause mit viel Entwicklungspotenzial in gewachsener Wohnlage.

## Lage

Die angebotene DHH befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage von Oberasbach im Landkreis Fürth, südwestlich von Nürnberg. Das Umfeld ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie viel Grün.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken und weitere Dienstleistungen sind in wenigen Minuten erreichbar. Kindergärten, Schulen und Freizeitangebote befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung und unterstreichen die Familienfreundlichkeit des Standorts.

Über die nahegelegenen Bus- und S-Bahn-Anbindungen (Richtung Nürnberg und Ansbach) ist eine schnelle Verbindung in die Metropolregion Nürnberg gewährleistet. Auch mit dem Pkw besteht eine gute Anbindung an die Südwesttangente sowie an die umliegenden Bundesstraßen. Die Nürnberger Innenstadt ist in kurzer Zeit erreichbar und macht den Standort besonders attraktiv für Berufspendler. Gleichzeitig bietet Oberasbach mit seinen Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten eine hohe Wohn- und Lebensqualität.











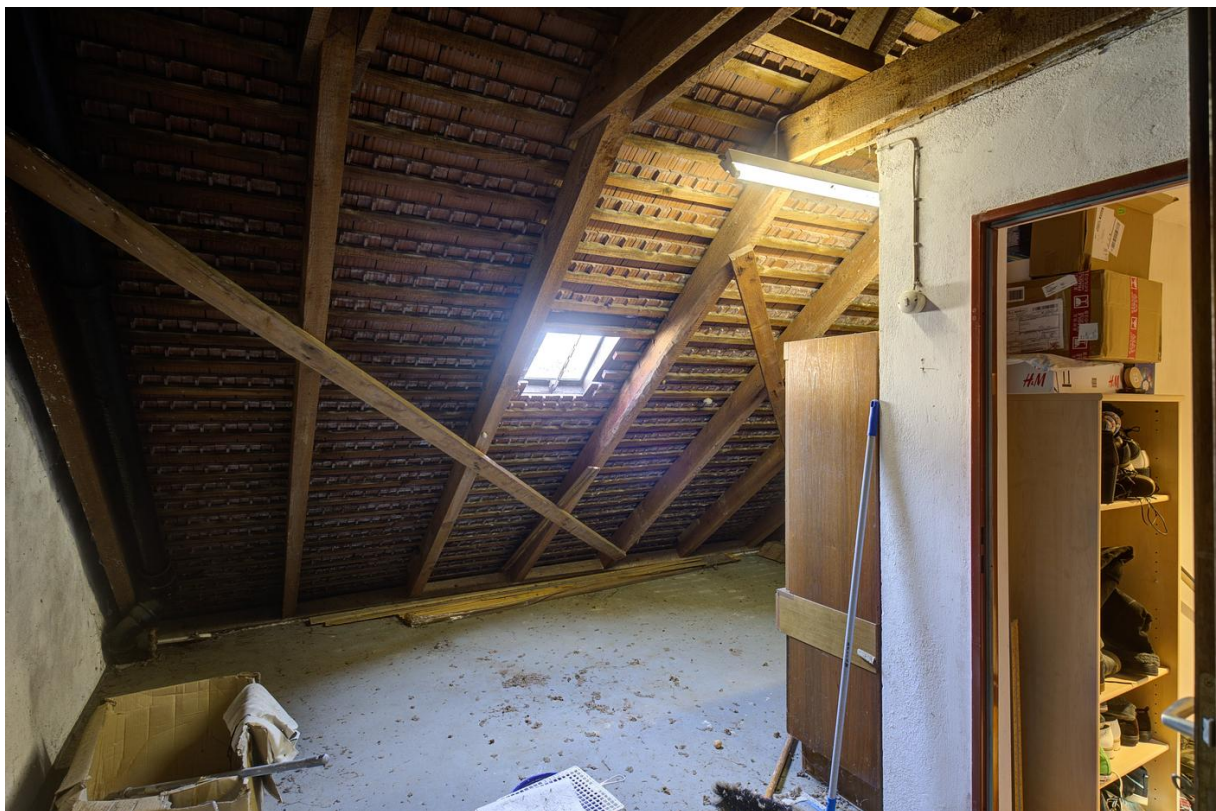


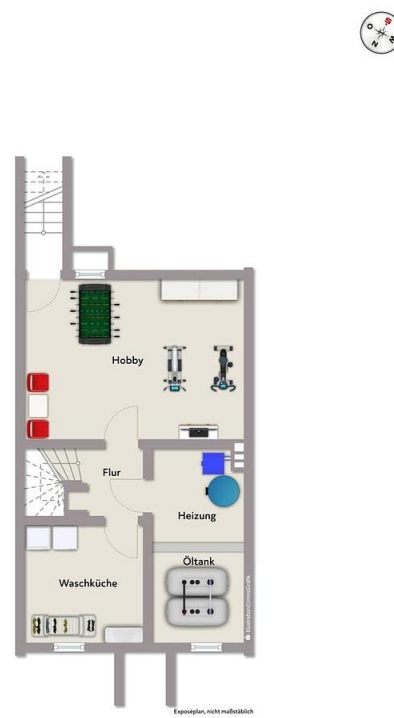
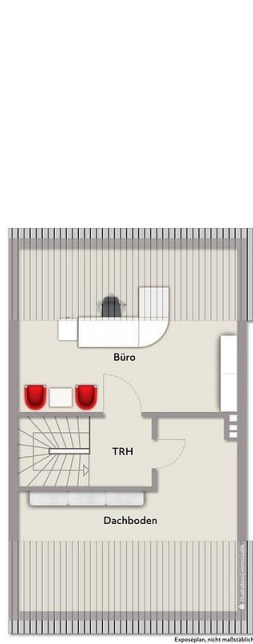
















# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

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.

