



90522 Oberasbach

Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon inkl. Tiefgaragenstellplatz



199.900 €

Kaufpreis

70 m²

Wohnfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Immobilien

Rainer Rohleder

Tel.: 004991125522820

rainer.rohleder@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	70 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	199.900 €
Hausgeld	427 €

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1974
----------------	------

Zustand

Baujahr	1974
Zustand	renovierungsbe



Ausstattung

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befeuerung

Gas ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Stellplatzart

Tief-Garage ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Wohnzimmer mit pflegeleichten, großformatigem Fliesenboden
- Schlafzimmer mit Laminatboden
- Küche mit großformatigem Fliesenboden in hellgrauer Optik
- Küche mit Fliesenspiegel im Arbeitsbereich
- Balkonzugang über das Wohnzimmer
- Große Fensterflächen in Wohn und Schlafbereich für gute Tageslichtausbeute
- Kunststoff-Doppelsolierglasfenster
- Badezimmer innenliegend mit Badewanne und Waschbecken
- Badezimmer mit wandhoch gefliesten Bereichen in weiß
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- separates WC
- Abstellraum an der Küche angrenzend
- Möblierte Darstellungen in einzelnen Bildern sind als Visualisierung erkennbar
- Tiefgaragenstellplatz inklusive

Die Wohnung bietet eine solide Basis und viel Potenzial zur individuellen Gestaltung. Es empfiehlt sich vor dem Einzug eine Auffrischung der Räume – ideal für alle, die ihr neues Zuhause ganz nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.



Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360° Rundgang als Download Link zugeschickt.

Diese 2 Zimmer Etagenwohnung mit ca. 70 m² Wohnfläche bietet einen klaren, alltagstauglichen Grundriss und viel Raum für einen strukturierten Lebensstil. Helle Räume, pflegeleichte Oberflächen und ein Balkon schaffen eine angenehme Basis für Wohnen, Arbeiten und Abschalten.

Nach dem Eintreten befindet sich am Ende des Flurs der großzügige Wohnbereich. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht, der Boden ist mit hellen Fliesen ausgestattet und damit besonders unkompliziert im Alltag. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der sich als Platz für den ersten Kaffee oder eine kurze Pause nach Feierabend anbietet.

Die Küche ist als separater Raum angelegt und bietet gute Stellflächen für eine Küchenzeile sowie einen Essplatz. Auf den Bildern ist zudem eine möblierte Visualisierung zu sehen, die zeigt, wie sich der Raum modern und funktional einrichten lässt. Von der Küche aus erreichbar befindet sich noch ein geräumiger Abstellraum für Alltägliches.

Das Schlafzimmer ist angenehm geschnitten und bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und zusätzliche Möbel. Der Laminatboden sorgt hier für eine wohnliche Atmosphäre.

Das innenliegende Badezimmer ist zeitlos weiß gefliest und mit einer Badewanne ausgestattet. Die klare Gestaltung wirkt ordentlich und pflegeleicht. Das WC ist separat.

Einige Bilder wurden digital gestaged und zeigen beispielhafte Einrichtungsvorschläge – die Wohnung wird unmöbliert übergeben.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 31.05.2034.
Baujahr lt. Energieausweis: 1974
Endenergiebedarf / Energieverbrauch beträgt 112,0 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Lage

Die Wohnung befindet sich in gefragter Lage von Oberasbach, einer attraktiven Wohnlage im mittelfränkischen Landkreis Fürth. Oberasbach zeichnet sich durch eine ausgewogene Verbindung aus urbaner Infrastruktur und naturnahem Wohnen aus – ideal für Paare, Singles oder Pendler, die Wert auf Lebensqualität und kurze Wege legen.

Dank der hervorragenden Lage profitieren Sie von einer sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an das regionale Verkehrsnetz. Sowohl Buslinien als auch der S-Bahn-/Regionalbahnanschluss Oberasbach sind gut erreichbar und ermöglichen schnelle Verbindungen in die Metropolregion Nürnberg, nach Fürth sowie zu weiteren Zielen in Mittelfranken – die Innenstadt von Nürnberg liegt nur etwa 10 km entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Apotheken und weitere Dienstleistungen finden Sie in unmittelbarer Nähe, sodass vieles bequem zu Fuß erreichbar ist. Die Umgebung bietet neben einer familienfreundlichen Wohnstruktur auch Grünflächen und abwechslungsreiche Freizeiteinrichtungen, die zu einem aktiven und entspannenden Lebensstil einladen. Die Stadt Oberasbach selbst überzeugt mit einer lebendigen Gemeinschaft, vielfältigen kulturellen



Veranstaltungen und einem starken Vereinsleben.

Durch die zentrale Lage im Herzen des Landkreises Fürth und die hervorragende Verkehrsanbindung ist die Lage der Immobilie ein idealer Ausgangspunkt für Beruf, Freizeit und Erholung – verbinden Sie urbanes Leben mit ländlicher Lebensqualität im Grünen.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 31.5.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 112.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Ohne zusätzliche Käuferprovision.
Unser Angebot erfolgt gemäß der uns vom Eigentümer erteilten Informationen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit. Schadensersatzansprüche sind uns gegenüber, auch bei eigenen Fehlern, mit Ausnahme von grob fahrlässigem oder vorsätzlichem Verhalten, ausgeschlossen. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Jeder RE/MAX- Franchise- und Lizenznehmer ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen.

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.

Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.
Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: patricia.potrafke@remax.de

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄUERE, LEBENSÄUERE. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verliebungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!

Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.









Capital



**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top-Makler Nürnberg

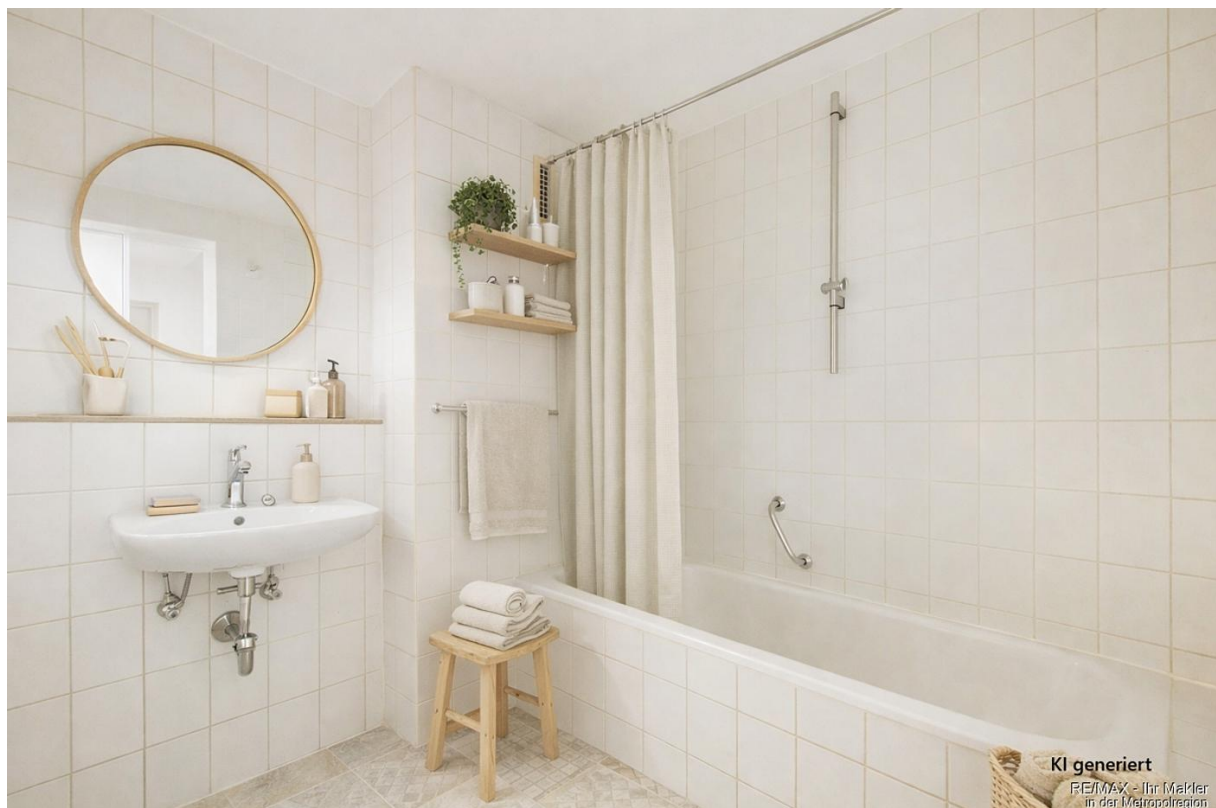


Höchstnote für
RE/MAX Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



KI generiert
RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



REIMAY - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX

In Immobilien weltweit die Nummer 1

**Sie kennen jemanden, der eine Immobilie
zu vermieten oder verkaufen hat?**

Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.



Rufen Sie uns an.

Tel. 0170 / 29 38 200

RE/MAX Immobilien
Rainer Rohleder
Hauptstraße 11, 90547 Stein
remax-rohleder.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion