



## 90522 Oberasbach

# Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in attraktiver Lage



**850 €**

Kaltmiete

**83 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Immobilien**

Nele Ludwig

Tel.: 00491621685108

[nele.ludwig@remax.de](mailto:nele.ludwig@remax.de)

### Flächen & Zimmer

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Wohnfläche          | 83 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 3                 |
| Badezimmer          | 1                 |
| separate WCs        | 1                 |
| Balkone / Terrassen | 1                 |

### Zustand

|         |          |
|---------|----------|
| Baujahr | 1971     |
| Zustand | gepflegt |

### Preise & Kosten

|             |         |
|-------------|---------|
| Kaltmiete   | 850 €   |
| Warmmiete   | 1.190 € |
| Nebenkosten | 290 €   |
| Kaution     | 2.550 € |

### Energieausweis

|                |      |
|----------------|------|
| Baujahr (Haus) | 1971 |
|----------------|------|



## Ausstattung

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Öl ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### Stellplatzart

Freiplatz ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung, im 2. Obergeschoss, bietet auf ca. 83 m<sup>2</sup> eine durchdachte Raumaufteilung.

Über die Diele gelangen Sie in sämtliche Räume der Wohnung. Das großzügige Wohnzimmer bildet den zentralen Mittelpunkt und bietet ausreichend Platz für eine Wohn- und Essbereichsgestaltung. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zum Balkon, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

Die separate Küche verfügt über eine funktionale Aufteilung und bietet genügend Platz für eine moderne Einbauküche. Die vorhandene Einbauküche mit allen Elektrogeräten gehört dem Mieter und kann gerne gegen eine Ablöse übernommen werden.

Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und bietet ausreichend Stellfläche für ein großes Bett und einen Kleiderschrank.

Ein weiteres Zimmer kann flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice genutzt werden.

Das Badezimmer ist mit einem Waschbecken sowie einer Badewanne ausgestattet. Zusätzlich steht ein separates WC zur Verfügung, was den Komfort im Alltag deutlich erhöht.

Die Wohnung eignet sich ideal für Paare oder eine kleine Familien, die eine attraktive Wohnung in guter Lage von Oberasbach suchen.



## Beschreibung

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

Diese gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in ruhiger und dennoch zentraler Lage. Die Wohnung überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung, helle Wohnräume sowie einen großzügigen Balkon, der zusätzlichen Wohnkomfort bietet.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 07.08.2028.  
Baujahr lt. Energieausweis: 1971  
Endenergieverbrauch beträgt 111,8 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Heizöl  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsberater. Wir können Ihnen aufgrund dieser Zusatzqualifikation bei Fragen zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen kompetente Auskünfte erteilen.  
Dies beginnt bei einer einfachen Handwerkerempfehlung und geht bis zur Erstellung kompletter Bauablaufpläne einschließlich verbindlicher Kostenermittlung und Fördermittelservice. Nutzen Sie unser KnowHow und unsere Bau-Netzwerke zu Ihrem geldwerten Vorteil !

## Lage

Die Wohnung befindet sich im Kirchenweg in Oberasbach, einer beliebten Wohnlage im Großraum Nürnberg/Fürth. Die Stadt verbindet ruhiges Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Restaurants sowie Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die nahegelegenen Städte Nürnberg, Fürth und Zirndorf ist hervorragend.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.8.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 111.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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](mailto: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. LEBENSÄÄUME, LEBENSTRÄÄUME. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur GröÖe 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.















REIMAX - 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. 0171 / 58 79 963**

**RE/MAX Immobilien**

Claus Hertel

Hauptstraße 11, 90547 Stein

remax-hertel.de

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion