



## 90522 Oberasbach

# Zweifamilienhaus mit schönem Grundstück in Oberasbach

OERTER  
IMMOBILIEN



**398.500 €**

Kaufpreis

**152 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**632 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Oerter Immobilien e.K.**

Oerter Immobilien e.K.

Tel.: 0911 - 39 410 500

[info@oerter-immobilien.de](mailto:info@oerter-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Wohnfläche          | 152 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche   | 632 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 6                  |
| Schlafzimmer        | 3                  |
| Badezimmer          | 3                  |
| Balkone / Terrassen | 1                  |
| Stellplätze         | 1                  |

### Zustand

|                       |      |
|-----------------------|------|
| Baujahr               | 1959 |
| letzte Modernisierung | 2005 |

### Preise & Kosten

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Kaufpreis           | 398.500 €  |
| provisionspflichtig | ✓          |
| Aussen-Courtage     | 3,57 % vom |

### Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| Ausstelldatum        | 10.06.2025  |
| gültig bis           | 09.06.2035  |
| Baujahr (Haus)       | 1959        |
| Primär-Energieträger | Gas         |
| Wertklasse           | F           |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf     | 196.3       |



## Ausstattung

### Allgemein

|               |   |
|---------------|---|
| Gartennutzung | ✓ |
| Abstellraum   | ✓ |

### Bodenbelag

|            |   |
|------------|---|
| Fliesen    | ✓ |
| Laminat    | ✓ |
| Kunststoff | ✓ |

### Stellplatzart

|        |   |
|--------|---|
| Garage | ✓ |
|--------|---|

### Bad

|         |   |
|---------|---|
| Wanne   | ✓ |
| Dusche  | ✓ |
| Fenster | ✓ |

### Heizungsart

|                |   |
|----------------|---|
| Zentralheizung | ✓ |
|----------------|---|

### Befeuerung

|     |   |
|-----|---|
| Gas | ✓ |
|-----|---|

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

## Beschreibung zur Ausstattung

- Zweifamilienhaus in Oberasbach mit ca. 152 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche
- Grundstücksfläche: ca. 632 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 1959
- 6 Zimmer auf 3 Etagen
- Umfassend sanierungsbedürftiger Zustand (bereits im Kaufpreis berücksichtigt)
- Heizung nicht funktionsfähig
- Durchdachte und großzügig geschnittene Raumaufteilung
- Heller Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse und zum eigenen Garten
- Großzügiger Garten mit gewachsener Bepflanzung in nordöstlicher Ausrichtung
- Voll unterkellert mit 4 Kellerräumen
- Jeweils ein Tageslichtbad im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss mit Duschbadewanne und WC
- Erdgeschoss und 1. Obergeschoss jeweils mit 2 Zimmern, Küche und Bad ausgestattet
- 2 weitere Zimmer sowie ein zusätzliches Bad mit Dusche und WC im Dachgeschoss
- Separate Küchen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss – ideal für Mehrgenerationenwohnen
- Spitzboden über Einschubtreppe erreichbar und als Stauraum nutzbar
- Zweifach verglaste Fenster mit Rollläden
- Gute Anbindung an Fürth, Nürnberg und die Metropolregion
- Garage direkt von der Straße aus erreichbar



## Beschreibung

Dieses Zweifamilienhaus aus 1959 bietet ca. 152 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 632 m<sup>2</sup> großen Grundstück und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Mehrgenerationenhaus, Kapitalanlage oder zur Eigennutzung mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial.

Die Immobilie befindet sich in einem **\*\*umfassend renovierungsbedürftigen Zustand\*\***, was bereits im Kaufpreis berücksichtigt wurde. Dadurch bietet sich die ideale Gelegenheit, das Haus nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und langfristig aufzuwerten.

Das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss verfügen jeweils über eine genehmigte 2-Zimmer-Wohnung mit Küche und Badezimmer. Das im Jahr 1999 ausgebaute Dachgeschoss bietet zusätzlich zwei Zimmer sowie ein weiteres Badezimmer und erweitert die Nutzungsmöglichkeiten der Immobilie. Für eine separate Vermietung des Dachgeschosses ist nach Angaben der Eigentümer eine baurechtliche Genehmigung bzw. Nutzungsänderung durch den Erwerber zu prüfen.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert und bietet großzügige Nutz-, Lager- und Abstellflächen. Eine Garage sowie das weitläufige Grundstück mit ca. 632 m<sup>2</sup> runden das Angebot ab und schaffen zusätzlichen Mehrwert.

**\*\*Fazit:\*\*** Eine leerstehende Immobilie mit solider Grundsubstanz und vielseitigem Entwicklungspotenzial – ideal für Eigennutzer mit Platzbedarf oder Investoren, die das vorhandene Potenzial durch eine umfassende Modernisierung ausschöpfen möchten.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler und zugleich gut angebundener Lage von Oberasbach im Landkreis Fürth. Die Stadt zählt zu den beliebtesten Wohnstandorten im direkten Einzugsgebiet der Metropolregion Nürnberg und verbindet eine hohe Wohnqualität mit einer ausgezeichneten Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie verschiedene Dienstleister, befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind teilweise bequem zu Fuß erreichbar. Darüber hinaus bietet Oberasbach ein vielfältiges Angebot an Restaurants, Cafés und Freizeitmöglichkeiten.

Familien profitieren von einer sehr guten Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur. Mehrere Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich im Stadtgebiet und sind schnell erreichbar.

Die medizinische Versorgung ist durch zahlreiche Arztpraxen, Apotheken und nahegelegene Kliniken in Fürth und Nürnberg sichergestellt.

Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Verkehrsanbindung. Über die Rothenburger Straße sowie die umliegenden Hauptverkehrsachsen sind die Innenstädte von Nürnberg und Fürth in kurzer Zeit erreichbar. Zusätzlich verfügt Oberasbach über eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Bus- und Bahnverbindungen ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Nürnberger Innenstadt sowie in die gesamte Metropolregion.

Zahlreiche Grünflächen, Rad- und Spazierwege sowie verschiedene Sport- und Freizeitangebote sorgen für einen hohen Freizeitwert und unterstreichen die Attraktivität des Wohnstandorts. Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus urbaner Nähe, guter Infrastruktur und angenehmer Wohnqualität und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.



## Sonstige Angaben

---

Wir sind der Makler mit dem Wow-Faktor: Oerter Immobilien steht für schnelle, strukturierte und erfolgreiche Verkäufe. Unser Anspruch ist es, Ihre Immobilie nicht einfach nur zu vermarkten – wir begeistern Käufer und erzielen für Sie Ergebnisse, die überzeugen.

Dank klarer Prozesse, einer fundierten Marktwertermittlung mit echten, realistischen Preisen und unserer einzigartigen Vermarktungsstrategie schaffen wir Vertrauen bei Käufern und sorgen für kurze Verkaufszeiten.

Aktuell suchen wir dringend weitere Häuser und Wohnungen für wirklich kaufbereite Interessenten – Menschen, die ihre Finanzierung bereits gesichert haben und bisher leider nicht das passende Zuhause finden konnten. Wenn Sie über einen Verkauf nachdenken, dann jetzt: Profitieren Sie von unserer Erfahrung, unserer Struktur und unserem Wow-Faktor – und sichern Sie sich ein hervorragendes Ergebnis.

Rufen Sie uns direkt an unter 0911 / 39410 500 oder schreiben Sie uns an [info@oerter-immobilien.de](mailto:info@oerter-immobilien.de)

Ihre Immobilie könnte schon der nächste Erfolg sein!

Mehr über uns: [www.oerter-immobilien.de](http://www.oerter-immobilien.de)



OERTER  
IMMOBILIEN





















































