



**90522 Oberasbach**

Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Garten, Sauna, Garage und Stellplatz



**449.900 €**

Kaufpreis

**101,21 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Schwabach**

Andrea Wolf

Tel.: 004991125522817

[andrea.wolf@remax.de](mailto:andrea.wolf@remax.de)

### Flächen & Zimmer

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Wohnfläche          | 101,21 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 3                     |
| Schlafzimmer        | 2                     |
| Badezimmer          | 1                     |
| separate WCs        | 1                     |
| Balkone / Terrassen | 1                     |

### Preise & Kosten

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| Kaufpreis       | 449.900 €       |
| Hausgeld        | 300 €           |
| Aussen-Courtage | 3,57% Provision |

### Energieausweis

|                |      |
|----------------|------|
| Baujahr (Haus) | 1995 |
|----------------|------|

### Zustand

|         |          |
|---------|----------|
| Baujahr | 1995     |
| Zustand | gepflegt |



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befeuerung

Gas ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

Freiplatz ✓

### Beschreibung zur Ausstattung

- Großzügiger Wohnbereich mit Teppichboden und Kamin
- Essbereich mit Zugang zum Balkon
- Küche mit moderner Einbauküche und Zugang zum Balkon
- Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche
- Gäste-WC
- Arbeitszimmer mit Teppichboden
- Schlafzimmer mit Teppichboden
- Balkon
- Wellnessbereich im Keller mit Sauna, Dusche, WC
- Großer Garten zur alleinigen Nutzung
- Gaszentralheizung
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Zugang zum Dachboden mit Stauraum
- Helle Räume durch große Fensterflächen
- Garage und Außenstellplatz
- gepflegtes 3 Familien-Haus



## 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 charmante Dachgeschoßwohnung in dem 3-Familien-Haus aus dem Jahr 1995 bietet auf ca. 101 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein komfortables Zuhause mit drei gut geschnittenen Zimmern. Der großzügige Wohnbereich ist lichtdurchflutet und lädt zum Entspannen ein. Von hier aus gelangt man direkt in den Essbereich, der durch seine offene Gestaltung besticht und Platz für gesellige Abende bietet.

Die Küche ist modern ausgestattet und verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon, der einen herrlichen Blick ins Grüne bietet. Hier können Sie die Ruhe genießen und den Tag entspannt ausklingen lassen.

Das Schlafzimmer ist geräumig und bietet ausreichend Platz für einen großen Kleiderschrank. Ein weiteres Zimmer kann flexibel als Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer genutzt werden.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer separaten Dusche ausgestattet und bietet durch die Dachschrägen eine gemütliche Atmosphäre. Ein separates Gäste-WC rundet das Raumangebot ab.

Besonders hervorzuheben ist der gepflegte Garten mit ca. 60 m<sup>2</sup>, der zur alleinigen Nutzung zur Verfügung steht und viel Raum für Erholung im Freien bietet.

Der großzügige, gefliesten Kellerraum bietet eine ideale Kombination aus Wellness und Funktionalität. Eine hochwertige Sauna lädt zum Entspannen ein, ergänzt durch eine praktische Dusche und ein WC für zusätzlichen Komfort. Der Raum grenzt direkt an einen weiteren, unbeheizten Kellerbereich, der sich perfekt als Stauraum oder für zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten eignet.

Diese Wohnung vereint Komfort und Gemütlichkeit und ist ideal für Paare oder kleine Familien, die ein Zuhause mit besonderem Flair suchen.

Der Energieausweis wurde beantragt.

## Lage

Diese Immobilie in Oberasbach bietet eine hervorragende Lage mit einer Vielzahl von Annehmlichkeiten in unmittelbarer Nähe. Der nächste Supermarkt ist nur wenige Gehminuten entfernt, was den täglichen Einkauf bequem und zeitsparend macht. Für kulinarische Genüsse sorgt das nahegelegene Restaurant - Cafe - Bar - Elena, das ebenfalls in kurzer Distanz erreichbar ist.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal, mit mehreren Bushaltestellen in der Umgebung, die eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte und Gemeinden ermöglichen. Für Autofahrer sind die nächsten Tankstellen ebenfalls schnell erreichbar, was die individuelle Mobilität erleichtert.

Familien werden die Nähe zu Spielplätzen wie der "Piratenwelt" zu schätzen wissen, während Sportbegeisterte von den vielfältigen Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung profitieren können. Die Nähe zu einem Parkplatz sorgt zudem für stressfreies Parken.

Die Infrastruktur in Oberasbach ist hervorragend, mit einem hohen Index für die Nahversorgung und den öffentlichen Nahverkehr. Die Umgebung bietet zudem eine angenehme Mischung aus Ruhe und Erreichbarkeit, ideal für Menschen, die eine gute Balance zwischen Stadtleben und Entspannung



suchen.

Die Autobahn ist in wenigen Minuten erreichbar, was die Lage auch für Pendler attraktiv macht. Der nächste Flughafen ist etwa 20 Kilometer entfernt und bietet eine bequeme Anbindung für nationale und internationale Reisen.

## Sonstige Angaben

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

\*\*\*\*\*

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.  
LEBENSRÄUME, LEBENSTRÄUME. 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 Besichtigungsstermin 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.



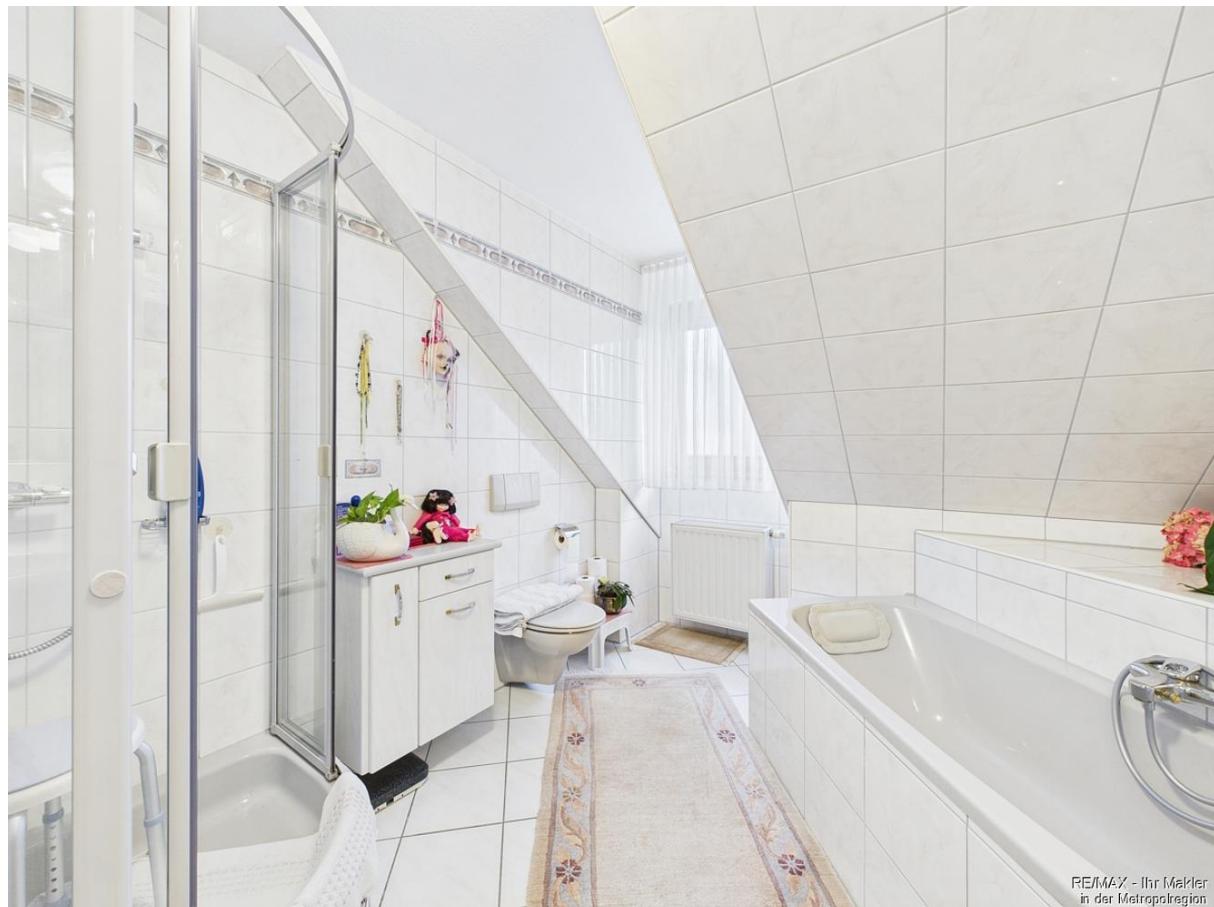


RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion





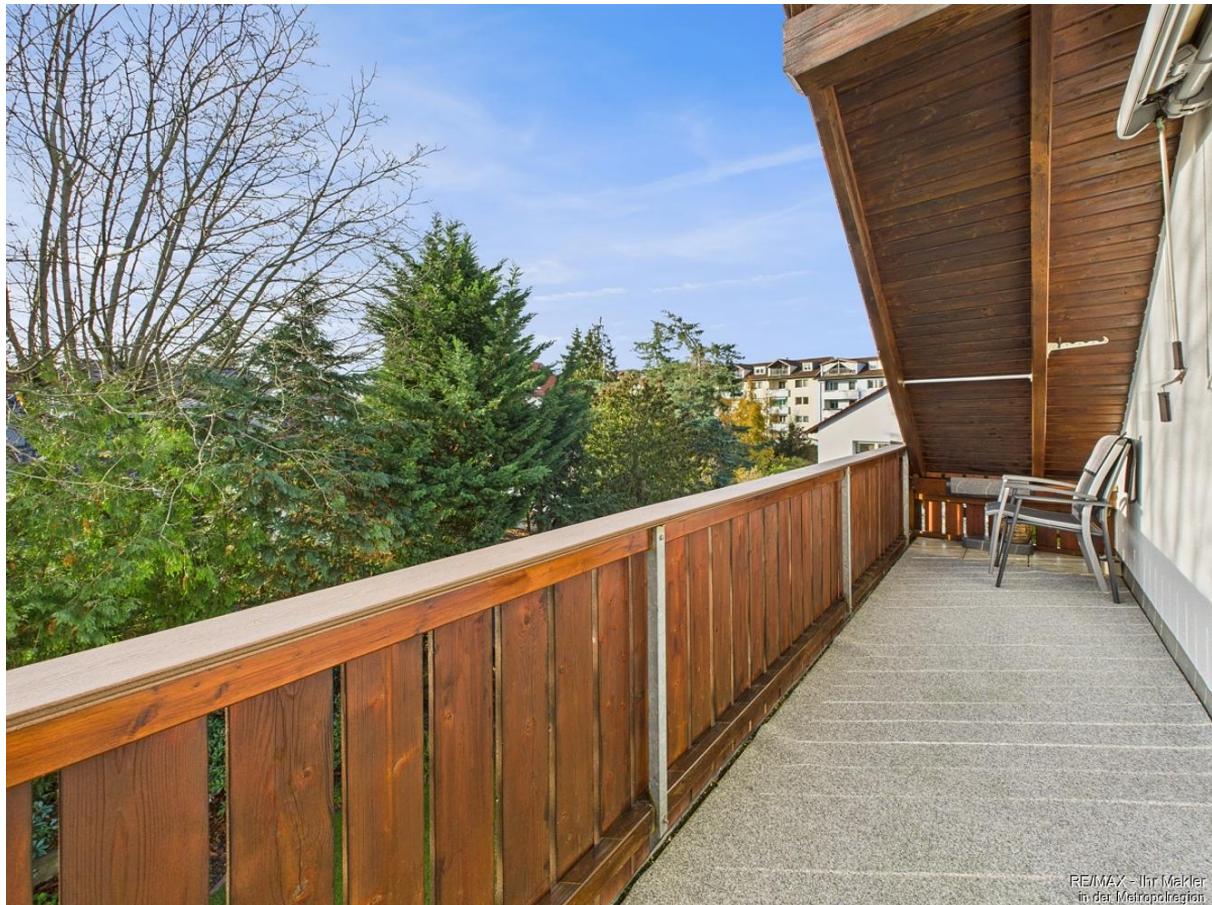
RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion





RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

**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



# 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. 0151 / 115 503 64

RE/MAX Immobilien  
Andrea Wolf  
Zöllnertorstraße 2, 91126 Schwabach  
remax-wolf.de

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion