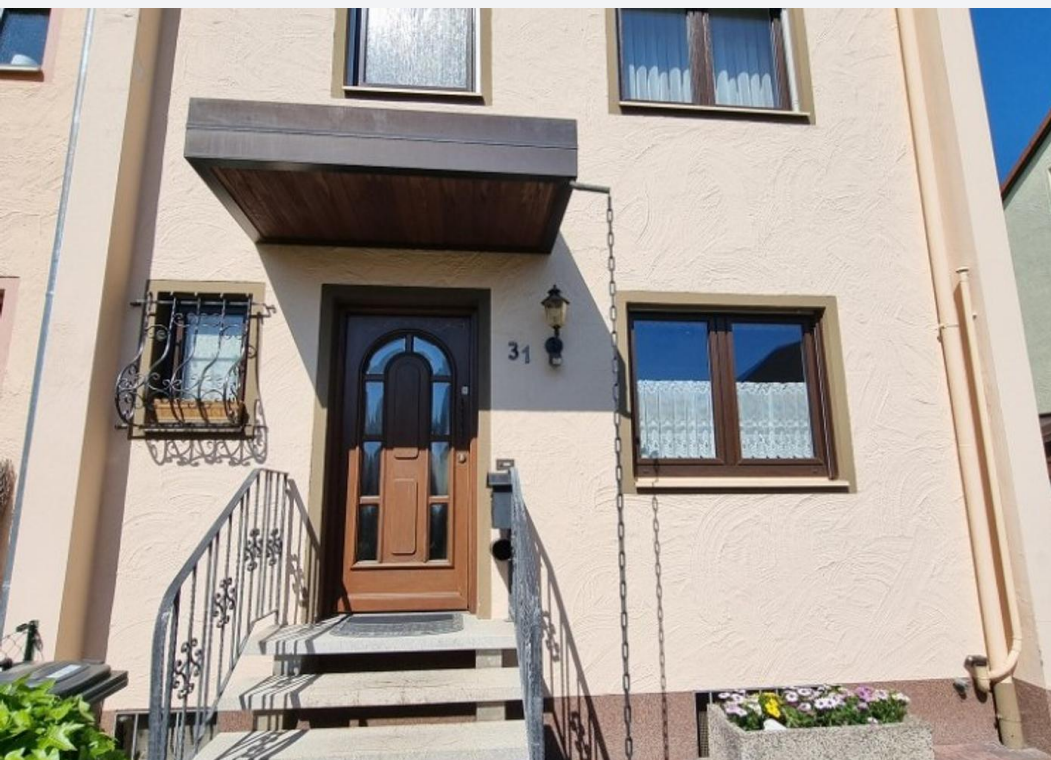




## 90522 Oberasbach

# Gepflegtes Reiheneckhaus mit ausgebautem Dachgeschoss ...



**425.000 €**

Kaufpreis

**125 m²**

Wohnfläche

**207 m²**

Grundstücksfläche

**6,5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Peter Hüfner Immobilien**

Barbara Heidrich

Tel.: +49 911 777711

[b.heidrich@huefner-immobilien.de](mailto:b.heidrich@huefner-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

|                   |        |
|-------------------|--------|
| Wohnfläche        | 125 m² |
| Nutzfläche        | 50 m²  |
| Grundstücksfläche | 207 m² |
| Zimmer            | 6,5    |

### Allgemeine Infos

|              |                |
|--------------|----------------|
| verfügbar ab | sofort möglich |
|--------------|----------------|

### Preise & Kosten

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Kaufpreis       | 425.000 €         |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. ges. |

### Energieausweis

|                |      |
|----------------|------|
| Baujahr (Haus) | 1966 |
|----------------|------|

### Zustand

|         |      |
|---------|------|
| Baujahr | 1966 |
|---------|------|



## Ausstattung

### Allgemein

|                      |   |
|----------------------|---|
| Wasch- / Trockenraum | ✓ |
| Gäste-WC             | ✓ |

### Bodenbelag

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

### unterkellert

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

### Bad

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

### Heizungsart

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

### Befeuerung

|    |   |
|----|---|
| Öl | ✓ |
|----|---|



## Beschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um ein gepflegtes Reiheneckhaus mit einer stattlichen Abmessung von ca. 6 Meter mal ca. 10 Meter.

Das Anwesen hat seinen Ursprung im Jahr 1966 und wurde seitdem gehegt und gepflegt. Dabei wurden laufend Renovierungen und Wertverbesserungen durchgeführt.

Heute präsentiert sich Ihnen das Anwesen als gepflegtes Wohnhaus mit besonderem Charme und angenehmen Ambiente ...

Hier sind Sie richtig, wenn Sie den Charme der 1970 er Jahre auf besondere Art erleben wollen...

Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 125 m<sup>2</sup> mit folgender Aufteilung:

Erdgeschoss:

Windfang

Gäste - WC

Diele

Küche

Wohn- /Esszimmer

Terrasse

Obergeschoss:

Diele

Schlafzimmer

zwei Kinderzimmer

Tageslichtbad

Loggia

Dachgeschoss:

Diele

Duschbad

zwei Zimmer

ca. 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Kellergeschoss:

Vorplatz, Kellerraum

Anschluss- / Waschküche

Heizraum, Tankraum

Die Ausstattung und durchgeführte Wertverbesserungen:

massive Bauweise

neue Sicherheitstür aus Massivholz (ca. 2000)

sehr gute Raumaufteilung mit lichtdurchfluteten Räumen

neue Fenster mit 2-fach-Verglasung und Rollläden (ca. 2000) -  
(außer im Kellergeschoss)

neue abschließbare Fenstergriffe (ca. 2011)

neue Dacheindeckung mit Tondachziegel (ca. 1996)

neue Kaminverkleidung (ca. 2019)

neues Dachflächenfenster im Bad (ca. 2000)

dekorative Marmorfensterbänke

Deckenpaneele im Windfang, Küche, Diele EG und OG sowie im DG

großes Wohn- / Esszimmer mit Zugang zur Terrasse und Garten

Süd-/Westterrasse mit Markise und Zugang zum Garten (ca. 1994)

neuer Markisenstoff (ca. 2021)

geräumige Küche mit (Option Durchreiche)

schöne Massivholztreppe vom EG bis DG



geräumiges Schlafzimmer  
Schlafzimmer und Kinderzimmer 1 mit Zugang zur Loggia  
Loggia mit Südwestausrichtung

Bodenbeläge:  
dekorativer Laminatboden in den Wohnräumen EG und OG, Diele EG  
Fliesenboden im Sanitärbereich und Küche  
Estrich und Kunststoffbodenbelag im DG und Fliesenboden im KG

Sanitärausstattung:  
EG, Gäste-WC mit Fenster (Bestand)  
OG, neues Tageslichtbad mit hellen Fliesen, Waschbecken, WC, Bidet und Eckdusche samt neue Wasserführende Leitungen (ca. 1996)  
DG, Tageslichtbad mit Dusche, WC und Waschbecken DG (Bestand)

voll unterkellert  
Waschmaschinenanschluss im Keller  
Ölzentralheizung mit Warmwasserversorgung  
(Niedertemperaturkessel von ca. 1990)  
neue Kesselsteuerung (ca. 2016)

Abschließend noch ein weiterer Pluspunkt ...  
Die Raumaufteilung ist durchdacht, die Zimmer hell und großzügig.  
neu liebevoll angelegter Garten samt Terrasse und Wege (ca. 2011)  
komplett eingezäuntes Grundstück...

Sie haben die Möglichkeit, eine Einzelgarage mit elektrischem Torantrieb in unmittelbarer Nähe vom Anwesen dazu zu erwerben.  
Der Kaufpreis hierfür beträgt EUR 15.000,00.

## Lage

einfach top ...  
naturnah und zentrumsnah -  
in einem Ortsteil von Oberasbach -  
in Altenberg -  
in einer ruhigen Seitenstraße -  
nur Anliegerverkehr -  
ein begehrtes Domizil mit guter Rundumversorgung und hohem Freizeitwert -  
alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs z. B. Ärzte, Vereine, Kindergärten, Schule und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten zu erreichen -

dazu ein hoher Freizeitwert:  
der beliebte Hainberg und der idyllische Rednitzgrund befindet sich in unmittelbarer Nähe und laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Radfahren und Joggen ein ...

Dazu eine sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel durch Stadtbus mit Transfer zur U-Bahn.  
In den nächsten Jahren soll die Strecke der U-Bahn-Linie U3 weiter ausgebaut und in südwestlicher Richtung bis Zirndorf erweitert werden.

Zum Autobahnnetz Nürnberg-Fürth-Erlangen sind es nur 2 Autominuten.

## Sonstige Angaben



Der Energieausweis lag bei Auftragserteilung noch nicht vor. Er ist beantragt und kann in Kürze vorgelegt werden.



















