



## 90522 Oberasbach

Die Lage macht's ... Stattliches Zweifamilienhaus mit Garage ...



## 650.000€

Kaufpreis

540 m<sup>2</sup> 193 m<sup>2</sup> Wohnfläche Grundstücksfläche

8 Zimmer



#### **Ihr Ansprechpartner**

#### Peter Hüfner Immobilien

Barbara Heidrich Tel.: +49 911 777711

b.heidrich@huefner-immobilien.de

#### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	193 m²
Grundstücksfläche	540 m²
Zimmer	8

#### **Allgemeine Infos**

verfügbar ab	nach

#### **Preise & Kosten**

Kaufpreis	650.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.
Energieausweis	
Baujahr (Haus)	1955
Zustand	
Baujahr	1955

Seite 1 / 18 Die Lage macht's ...





# Ausstattung

Die Lage macht 's ... Seite 2 / 18





#### **Beschreibung**

Das Anwesen hat seinen Ursprung im Jahr 1955. In den Jahren 1963 bis 1965 wurde es aufgestockt und vergrößert.

Es verfügt über eine stattliche Abmessung von ca. 14,1 Meter mal ca. 9,5 Meter. In all den Jahren ist es gehegt und gepflegt worden.

So wurde z. B. vor ca. 20 Jahren die Fassade und vor ca. 15 Jahren das Dach, die Fenster und das Bad im Obergeschoss erneuert sowie das Dachgeschoss teilweise ausgebaut.

Das Erdgeschoss verfügt über eine Wohnfläche von ca. 105 m², unterteilt in Diele ca. 7,4 m²
Küche ca. 11,2 m²
Arbeits-/ Spielzimmer ca. 8,6 m²
Esszimmer ca. 16,9 m²
Wohnzimmer ca. 27 m²
Schlafzimmer ca. 12,4 m²
Ankleide ca. 12,9 m²
Bad ca. 4,2 m²
Terrasse ca. 14 m²

Das Obergeschoss verfügt über eine Wohnfläche von ca. 88 m², unterteilt in Flur ca. 3,8 m² Essdiele ca. 8,4 m² Küche ca. 7,7 m² großem Wohn-/Esszimmer ca. 27 m² Schlafzimmer ca. 16,1 m² beide Gästezimmer mit je 13,8 m² und ca. 12,7 m² Bad ca. 6,4 m² Balkon ca. 8,4 m²

Das Dachgeschoss verfügt über eine Nutzfläche von ca.  $58~\text{m}^2$ , unterteilt in Vorraum, Zimmer, WC und Dachboden

Das Kellergeschoss verfügt über eine Nutzfläche von ca. 100 m², unterteilt in Bad ca. 4,2 m²
Flur ca. 7,2 m²
Waschküche ca. 16,9 m²
großen Hobbyraum ca. 27 m²
2 Kellerräume mit je ca.13,8 m² und ca. 12,7 m²
Heizung- und Tankraum mit je ca. 8,4 m² und ca. 8,6 m²

#### Die weitere Ausstattung:

massive Bauweise
angenehm helle Räume
praktische Einbaumöbel bzw. Raumteiler
teilweise Parkett und Holzdecken
3 Bäder
voll unterkellert
großer, heller Hobbyraum mit Tageslicht
2 Kellerräume, Waschküche mit Dusche und WC,
Heizungs- und Tankraum
Die Beheizung erfolgt über eine Ölzentralheizung.

2 Zugänge zum Grundstück – von der Gartenseite und von der Straßenseite

Die Lage macht's ... Seite 3 / 18





Zum Haus gehört eine Garage mit automatischem Torantrieb.

#### Lage

im Landkreis Fürth ruhig - idyllisch zentrumsnah und naturnah in begehrter Wohnlage von Oberasbach in einer ruhigen Seitenstraße nur Anliegerverkehr -

ein Domizil mit guter Rundumversorgung und dem Vorteil der kurzen Wege: ca. 1 km südwestlich vom Zentrum von Oberasbach -

hier finden Sie einfach alles:

Bäcker, Metzger, Fachgeschäfte, Discountläden, gute Gastronomie, Praxen, Apotheke sowie öffentliche Einrichtungen.

Neben zwei Grundschulen und einer Hauptschule befindet sich die Realschule und das größte Gymnasium des Landkreises in Oberasbach.

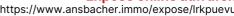
Dazu eine sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel durch Stadtbus mit Transfer zur U-Bahn ...

die Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe -

### **Sonstige Angaben**

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

Die Lage macht's ... Seite 4 / 18









Die Lage macht's ... Seite 5 / 18









Die Lage macht's ... Seite 6 / 18







Die Lage macht 's ... Seite 7 / 18



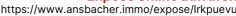








Die Lage macht's ... Seite 8 / 18

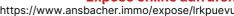








Die Lage macht's ... Seite 9 / 18

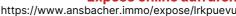








Die Lage macht's ... Seite 10 / 18









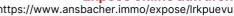
Die Lage macht's ... Seite 11 / 18







Die Lage macht 's ... Seite 12 / 18









Die Lage macht's ... Seite 13 / 18

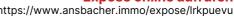








Die Lage macht's ... Seite 14 / 18









Die Lage macht's ... Seite 15 / 18









Die Lage macht's ... Seite 16 / 18









Die Lage macht's ... Seite 17 / 18









Die Lage macht's ... Seite 18 / 18