



## 90522 Oberasbach

# Attraktives und gepflegtes 3 Familienhaus



**659.900 €**

Kaufpreis

**215 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**387 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**9**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Stein**

Claus Hertel

Tel.: 0911 / 255 228-22

[claus.hertel@remax.de](mailto:claus.hertel@remax.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	215 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	165 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	387 m <sup>2</sup>
Zimmer	9
Badezimmer	3
separate WCs	3
Einliegerwohnung	✓

### Preise & Kosten

Kaufpreis	659.900 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1967
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1967
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung



### Befeuerung

Öl



## Beschreibung zur Ausstattung

Die Aufteilung und Ausstattung beschreiben sich wie folgt:

Erdgeschoss:

- Küche, 3 Wohnräume, 1 WC und 1 Bad mit Fenster
- 2fach Kunststoffisoliertglasfenster BJ. 2019 mit Außenrollos
- Terrasse mit neuem Geländer und elektrischer Markise
- moderne, hochwertige und helle Vinylböden und Fliesenböden

1. Obergeschoss:

- Küche, 3 Wohnräume, 1 WC und 1 neuwertiges Bad mit Fenster
- 2fach Kunststoffisoliertglasfenster BJ. 2013 mit Außenrollos
- großer Balkon
- Laminat- und Parkettboden

Dachgeschoss:

- Küche, 3 Wohnräume, 1 WC und 1 Bad mit Dachflächenfenster
- 2fach Kunststoffisoliertglasfenster BJ. 2013 und neue Dachflächenfenster 2021, eines mit elektrischem Außenrollo
- Laminat- und Parkettboden

Keller:

- 2 beheizte Räume die als Hobbyraum und Partyraum genutzt werden können.
- Hier gibt es auch ein WC.
- Mieterkeller
- Waschkeller / Trockenkeller
- Heizungskeller und Ölkeller
- Mieterkeller

Außenbereich:

- Doppelgarage mit elektrischen Torantrieben
- kleiner pflegeleichter Gartenbereich

Jetzt liegt es nur noch an Ihnen, wann Sie den Besichtigungstermin für die Immobilie vereinbaren.



## 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.

Dieses 3-Familienhaus bietet eine ideale Gelegenheit für Sie die Wohnungen so einzuteilen, wie Sie es möchten und brauchen.

Zu den 3 Wohnungen gibt es noch im Keller 2 beheizte Räume die als Hobbyraum und Partyraum genutzt werden können. Hier gibt es auch ein WC.

- Waschkeller / Trockenkeller
- Heizungskeller
- Mieterkeller

Das Dachgeschoss ist aktuell für mtl. 500,- € Kaltmiete vermietet. Die beiden Wohnungen im EG und 1. OG stehen leer.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 03.02.2032.

Baujahr lt. Energieausweis: 1967

Endenergieverbrauch beträgt 89,1 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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 Stadt Oberasbach, idyllisch gelegen im Landkreis Fürth in Bayern, bietet eine attraktive Kombination aus ländlichem Charme und urbaner Nähe. Mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung und vielseitigen Freizeitmöglichkeiten stellt Oberasbach eine beliebte Wahl für Menschen dar, die die Vorzüge einer ruhigen Wohngegend schätzen, aber dennoch die Nähe zur Stadt suchen. Die Stadt verfügt über eine Vielzahl von Geschäften, Supermärkten, Apotheken und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Ein breites Angebot an Restaurants, Cafés und Bars sorgt für kulinarische Abwechslung.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.2.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 89.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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](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 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 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.



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



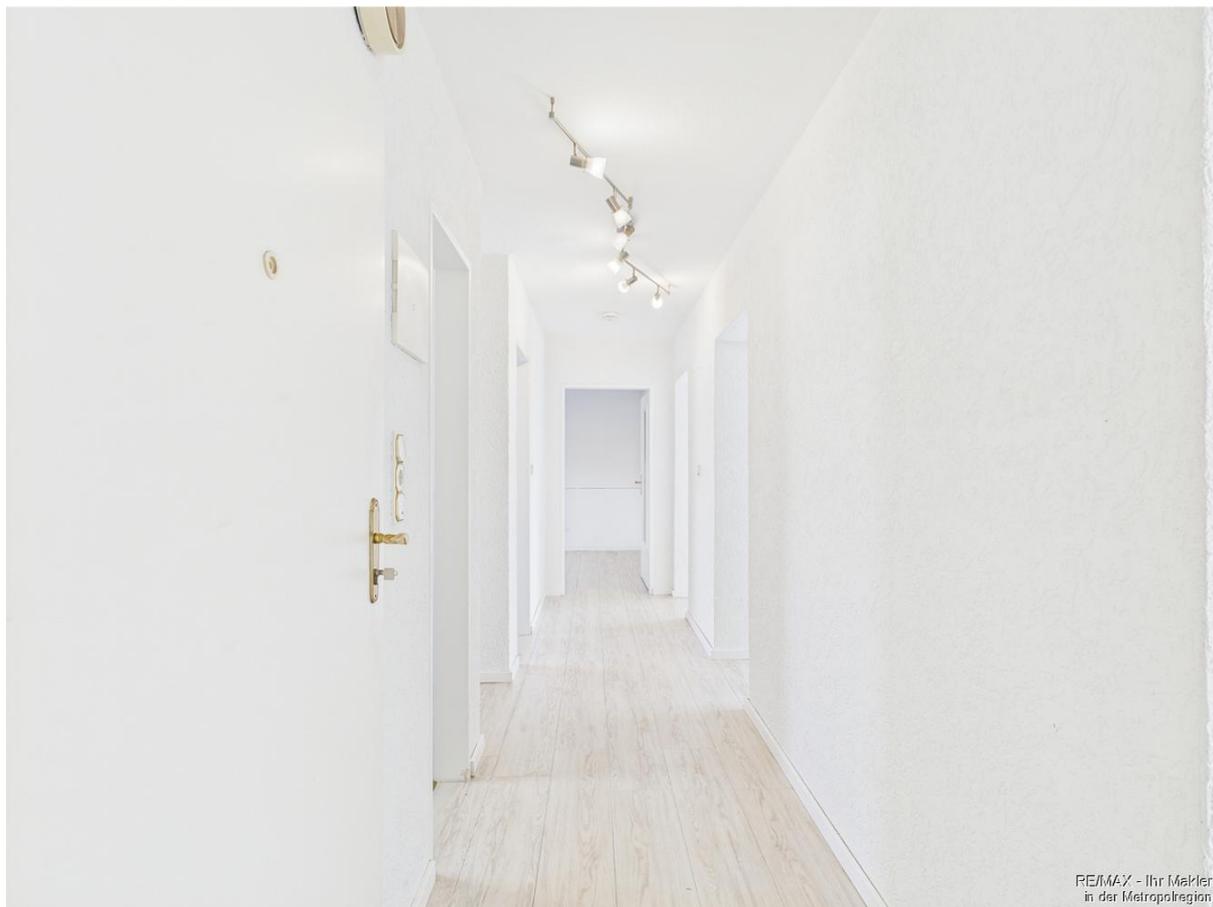






RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion





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











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**  
HEFT 10/2024

**Top-Makler Nürnberg**



Höchstnote für  
**RE/MAX Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25  
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. 0163 / 70 80 455**

**RE/MAX Immobilien**  
Gerhard Lehmeier  
Hauptstraße 11, 90547 Stein  
[remax-lehmeier.de](http://remax-lehmeier.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

