## 90522 Oberasbach

# Open House am So. 21.09.25 um 11 Uhr - Attraktive Eigentumswohnung mit Tiefgaragenstellplatz

**175.000 €**
Kaufpreis

**63,23 m²**
Wohnfläche

**10 m²**
Nutzfläche

**2**
Zimmer

RE/MAX Die Immobilienmakler! Regional. National. International.

### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Immobilien**
Florian Stilp
Tel.: 004991147721360
florian.stilp@remax.de

### Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 63,23 m² |
| Nutzfläche | 10 m² |
| Zimmer | 2 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Balkone / Terrassen | 1 |
| Balkon / Terrassenfläche | 5,66 m² |

### Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 175.000 € |
| Hausgeld | 294 € |
| Aussen-Courtage | 3,57% Provision |

### Energieausweis

| | |
|---|---|
| Baujahr (Haus) | 1973 |

### Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 1973 |
| Zustand | gepflegt |

## Ausstattung

| Küche | |
|---|---|
| Einbauküche | ✓ |

| Fahrstuhl | |
|---|---|
| Personen-Fahrstuhl | ✓ |

| Stellplatzart | |
|---|---|
| Tief-Garage | ✓ |

### Beschreibung zur Ausstattung

- Einbauküche
- Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon in Südost Ausrichtung
- Badezimmer mit Dusche
- Schlafzimmer mit großem Fenster
- Balkon mit Blick ins Grüne
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung und Rollos aus dem Jahr 2007
- Bad erneuert im Jahr 2015

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 !

## Beschreibung

Die offene Besichtigung findet am Sonntag, den 21.09.2025 um 11:00 Uhr statt.
Ich freue mich auf Ihre Anmeldung zum Besichtigungstermin über das Kontaktformular.
Etwa 15 Minuten nach Ihrer Anfrage erhalten Sie das Exposé mit den relevanten Objektunterlagen sowie einen Download-Link für den virtuellen 360°-Rundgang. Nach dem Download bekommen Sie auch die genaue Anschrift des Objekts für die Besichtigung am 21.09.2025, und Sie sind damit offiziell für den Besichtigungstermin registriert.

Diese schön gelegene Eigentumswohnung bietet auf ca. 63 m² ein komfortables Wohnambiente. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen einladenden Flur, der direkt in den großzügigen Wohnbereich führt. Dieser Raum besticht durch seine Helligkeit und den Zugang zum Balkon, der einen herrlichen Blick ins Grüne bietet und zum Entspannen einlädt.

Die Küche ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für kulinarische Kreationen. Ein großes Fenster sorgt für viel Tageslicht und eine angenehme Atmosphäre.

Das Schlafzimmer bietet genügend Raum für ein großes Bett und zusätzliche Möbel. Die großen Fenster lassen viel Licht herein und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre.

Das Badezimmer ist modern gefliest und mit einer Dusche ausgestattet. Es bietet alles, was man für den täglichen Komfort benötigt.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Gebäude aus dem Jahr 1973 und überzeugt mit der Energieeffizienzklasse D.

Der Kaufpreis beträgt 175.000 € zzgl. 15.000 € für den Tiefgaragenstellplatz (Gesamtkaufpreis 190.000 €) und macht dieses Objekt zu einer attraktiven Investition.

Es liegt ein Verbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 03.01.2029.
Baujahr lt. Energieausweis: 1973
Energieverbrauch beträgt 123 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

## Lage

Diese Immobilie befindet sich in einer lebendigen Umgebung, die eine Vielzahl von Annehmlichkeiten bietet, ideal für Menschen, die das urbane Leben schätzen.

In unmittelbarer Nähe finden Sie eine hervorragende Auswahl an Restaurants und Cafés die nur einen kurzen Spaziergang entfernt sind. Für den täglichen Einkauf ist ein Supermarkt in der Nähe, der bequem zu Fuß erreichbar ist.

Für sportliche Aktivitäten bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, mit einer Haltestelle in der Nähe, die schnelle Verbindungen in die umliegenden Gebiete ermöglicht. Die Autobahn ist ebenfalls gut erreichbar, was die Mobilität zusätzlich erleichtert. Der nächste Flughafen ist etwa 20 Kilometer entfernt und bietet eine bequeme Anbindung für Reisen.

Diese Lage kombiniert die Vorzüge urbaner Infrastruktur mit der Möglichkeit, sich in einer aktiven

Gemeinschaft zu engagieren.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.1.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 123.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 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

BELLEVUE
Best Property Agents
2025

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
**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. 0171 / 11 777 60**

**RE/MAX Immobilien**
Florian Stilp
Hauptstraße 11, 90547 Stein
remax-stein.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion