



90522 Oberasbach

HEGERICH: Zentral, gemütlich und modern - Helle Maisnettewohnung in Oberasbach!



205.000 €

Kaufpreis

60 m²

Wohnfläche

2

Zimmer

HEGERICH
IMMOBILIEN



Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH

Charlotte Link

Tel.: 09111316050

cl@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	60 m ²
Zimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Logia	1
Balkon / Terrassenfläche	6 m ²
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	205.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	290 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	09.09.2017
gültig bis	08.09.2027
Baujahr (Haus)	1998
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	C
Energieverbrauchskennwert	89.8

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Ab sofort
--------------	-----------

Zustand

Baujahr	1998
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gäste-WC	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Beschreibung zur Ausstattung

Tageslichtbad mit Badewanne + Dusche + Gäste WC
 Offener Wohnbereich mit Galerie
 Ost-Dachloggia
 Waschmaschinenanschluss im Waschraum im KG
 Klimagerät
 Fußbodenheizung
 Komplette Renovierung vor ca. 1,5 Jahren



Beschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Maisonettewohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1998 mit insgesamt 10 Wohneinheiten.

Die Wohnung bietet ca. 59 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Ebenen, und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie die gelungene Kombination aus Komfort und Gemütlichkeit.

Über das Treppenhaus gelangen Sie in das 2. Obergeschoss, wo sich der Eingang zur Wohnung befindet. Der untere Bereich der Maisonette umfasst eine einladende Diele mit angrenzendem Gäste-WC, die separate Einbauküche sowie das großzügige, lichtdurchflutete Wohnzimmer. Von hier aus haben Sie Zugang zur sonnigen Dachloggia – ein perfekter Ort für entspannte Stunden im Freien.

Eine elegante Wendeltreppe führt in die obere Ebene, die als offene Galerie gestaltet ist und ideal als Schlafzimmer genutzt wird. Direkt angrenzend befindet sich das helle Badezimmer, ausgestattet mit Dusche, Badewanne und einem Fenster, das für angenehmes Tageslicht sorgt.

Die Wohnung wurde vor rund 1,5 Jahren renoviert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Hochwertiger Vinylboden, eine neue Spüle sowie eine moderne Herdplatte und ein Backofen in der Einbauküche runden das ansprechende Gesamtbild ab.

Für wohlige Wärme in der gesamten Wohnung sorgt eine Fußbodenheizung.

Zusätzlichen Komfort bietet der eigene Kellerraum sowie ein gemeinschaftlicher Waschraum mit Waschmaschinenanschluss.

Für Fahrräder steht ein separater Fahrradraum zur Verfügung.
Ein Außenstellplatz für Ihr Auto ist ebenfalls vorhanden.

Diese Maisonettewohnung vereint gemütliches Wohnen mit praktischen Ausstattungsdetails und eignet sich sowohl für Singles, Paare als auch für Kapitalanleger, die Wert auf eine attraktive Lage und eine moderne Ausstattung legen.

Lage

Die Maisonettewohnung befindet sich im beliebten Stadtteil Altenberg von Oberasbach – eingebettet zwischen dem charmanten, historischen Ortskern („Alt-Oberasbach“) und naturnahen Wohnbereichen.

Die Wallensteinstraße zählt zu einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße mit Verständnis für Wohnqualität, überwiegend von Reihenhäusern und Einfamilienhäusern geprägt und mit Asphalt-Fahrbahn und Bürgersteigen ausgestattet.

Nah gelegen sind zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Edeka, Norma, DM und Bäckereien, ebenso Restaurants und Fast-Food-Anbieter wenige Gehminuten entfernt. Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich in fußläufiger Nähe – ab ca. 90 m entfernt die Kita, rund 560 m zur Apotheke.

Der öffentliche Nahverkehr ist hervorragend: Die Bushaltestelle „Oberasbach Gymnasium“ liegt nur etwa 40 m entfernt, mit mehreren Linien (z. B. 70–72 innerstädtisch, 150, 154, 155 überregional) bieten sich direkte Verbindungen nach Nürnberg, Fürth, Zirndorf und Stein. Die S-Bahn-Haltestelle Oberasbach oder Unterasbach ist binnen ca. zehn Minuten erreichbar – Anschluss an die S4 gewährleistet schnellen Zugang zum Nürnberger Hauptbahnhof.

Die Lage zeichnet sich zudem durch eine hervorragende Kombination aus städtischer Infrastruktur



und naturnaher Umgebung aus. Die „Grüne Mitte“ Oberasbachs – das Naturschutzgebiet Hainberg – liegt nur wenige Gehminuten entfernt und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Rad- oder Kanutouren ein.

Auch Freizeitangebote fehlen nicht: nahegelegene Sport- und Bildungsstätten, ein aktives Vereinsleben, das Hallen- und Freibad in Zirndorf sowie der Playmobil FunPark bieten vielfältige Möglichkeiten für Familien und Erholungssuchende.

Die städtische Infrastruktur umfasst das Rathaus, die Volkshochschule oder die Stadtbücherei im Zentrum von Altenberg, direkt erreichbar über kurze Wege.

Dank der zentralen Lage innerhalb der Metropolregion Nürnberg profitiert man sowohl von urbanen Annehmlichkeiten als auch ruhiger Wohnqualität: Nürnberg, Fürth oder Erlangen sind mit dem Auto über die Südwest-Tangente oder die Rothenburger Straße rasch erreichbar. Auch für Pendler ist die Lage äußerst attraktiv.

Abschließend bietet die Lage der Maisonettewohnung in der eine perfekte Balance zwischen grünen Wohnen und hervorragender Anbindung, kurze Wege zu Infrastruktur und Erholung sowie eine hohe Lebensqualität in einem beliebten, gewachsenen Stadtteil.

Sonstige Angaben

Ihr Vertriebsteam der Hegerich Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.

Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage www.hegerich-immobilien.de.

SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?

Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen Verkaufs- oder Mietpreis Ihres Objekts!

- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
- Kostenlos und unverbindlich
- Wissenschaftlich fundiert
- www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse





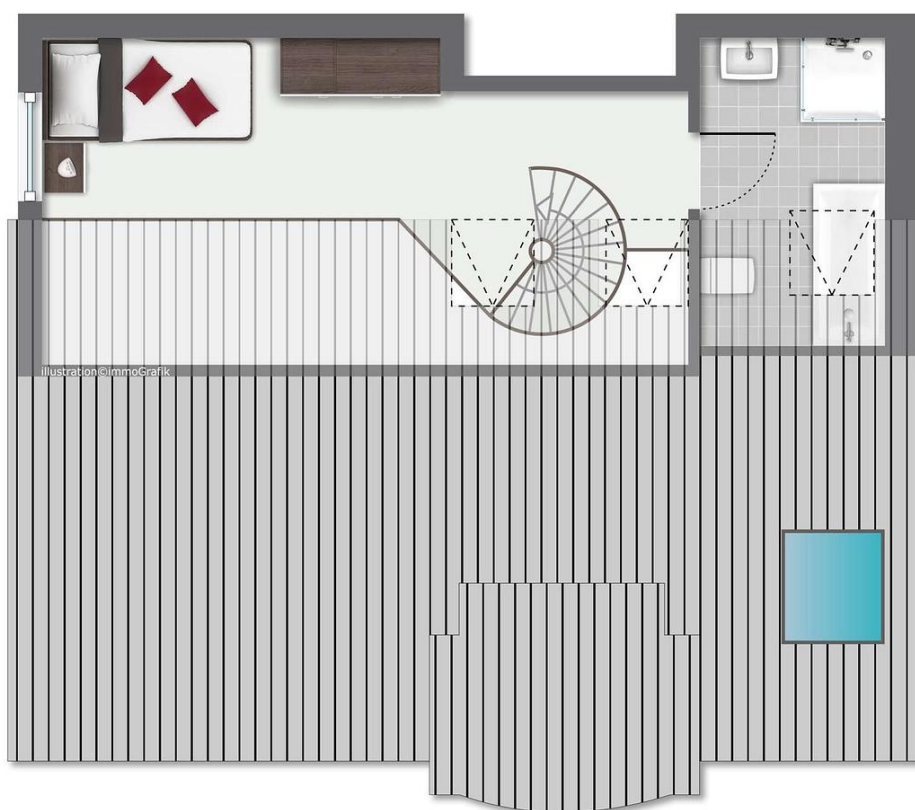








Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich