



## 90522 Oberasbach

Schöner Wohnen in Oberasbach ...  
Nähe Hainberg ...



**560.000 €**

Kaufpreis

**137 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**390 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Peter Hüfner Immobilien**

Christian Wejda

Tel.: +49 911 777711

[c.wejda@huefner-immobilien.de](mailto:c.wejda@huefner-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	137 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	390 m <sup>2</sup>
Zimmer	5

### Allgemeine Infos

verfügbar ab nach

### Preise & Kosten

Kaufpreis	560.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Energieausweis

Baujahr (Haus) 1979

### Zustand

Baujahr 1979



## Ausstattung

---



## Beschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um ein gepflegtes Reiheneckhaus mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 139 m<sup>2</sup>.

Das Haus wurde 1979 in massiver Bauweise errichtet und im Januar 2025 aufwändig renoviert. Es präsentiert sich heute in einem sehr modernen und zeitgemäßen Zustand. Die Immobilie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung über drei Ebenen und bietet ausreichend Platz für die ganze Familie.

Das Wohnhaus vermittelt einen modernen, gepflegten und hochwertigen Gesamteindruck – einziehen und wohlfühlen lautet hier die Devise.

### Erdgeschoss:

Diele / Eingangsbereich  
großzügiger Wohn- und Essbereich  
Küche  
Zugang zur Terrasse und zum Garten

### Obergeschoss:

Flur  
zwei gut belichtete Zimmer  
großes, modernes Badezimmer mit Fenster und bodengleicher Dusche

### Dachgeschoss:

Flur  
zwei schöne helle Zimmer  
ein zusätzliches Badezimmer mit Tageslicht  
und separate Ankleide

### Spitzboden:

teilweise isoliert, Decke gedämmt

### Kellergeschoss:

Vorraum  
beheizter Hobbyraum oder Arbeitszimmer  
Heizungsraum  
Waschraum

### Die weitere Ausstattung:

massive Bauweise  
sehr gute Raumaufteilung  
umfangreiche Renovierung im Jahr 2025  
neue Sanitär- und Elektroinstallationen  
hochwertige, pflegeleichte Vinylbodenbeläge in den Wohnräumen  
elektrische Rollläden  
zwei modernisierte Badezimmer, u. a. mit bodengleicher Dusche  
Ölheizung (Baujahr 1979)

Die Raumaufteilung ist durchdacht, die Zimmer sind hell, freundlich und vielseitig nutzbar.

Abschließend noch weitere Pluspunkte ...

großzügiges Grundstück mit ca. 390 m<sup>2</sup>  
Reihenecklage mit zusätzlichem Platz und mehr Privatsphäre  
modernisierter Zustand (außer Heizung)



beheizbarer Kellerraum

und

ein abschließbarer Tiefgaragenstellplatz in der Gemeinschaftsgarage

Dieses Objekt vereint klassischen Bestand mit moderner Ausstattung ...

innen modern, stilvoll und sofort bezugsbereit ...

Ein ideales Zuhause für alle, die Wert auf Raum, Qualität und eine bereits erfolgte umfassende Modernisierung legen.

## Lage

im Landkreis Fürth  
südwestlich von Nürnberg  
in Oberasbach  
im Stadtteil Kreutles  
eine bevorzugte und zentrumsnahe sowie naturnahe Lage

Ein Domizil mit guter Rundumversorgung und dem Vorteil der kurzen Wege.  
In direkter Umgebung finden Sie alles, was das tägliche Leben angenehm macht:  
Einkaufsmöglichkeiten, Discounter, Bäcker, Metzger und Restaurants können Sie bequem zu Fuß erreichen  
Kindergarten, Grundschule sowie weiterführende Schulen befinden sich in der Nähe

Naturschutzgebiet Hainberg mit attraktiven Spazier- und Radwegen in unmittelbarer Nähe  
gute Anbindung an den ÖPNV durch Stadtbus mit Anschluss an die U-Bahn  
sehr gute Verkehrsanbindung nach Nürnberg und Fürth sowie zur Südwesttangente  
und zum Autobahnnetz Nürnberg-Fürth-Erlangen (ca. 3 Fahrminuten)

## Sonstige Angaben

Energieverbrauchsausweis vom 22.04.2024 mit folgenden Angaben: V, Öl, Endenergieverbrauch  
108,7 kWh, Baujahr Gebäude 1979, Baujahr Wärmeerzeuger 1979, D

















