



## 90522 Oberasbach

Helle 2-Zimmer- Wohnung mit großem Westbalkon, moderner Einbauküche, XXL-Dusche, Aufzug & Tiefgarage



**910 €**

Kaltmiete

**61,19 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



**Pekona Immobilien**

PERSÖNLICH KOMPETENT NAH

### Ihr Ansprechpartner

**Pekona Immobilien GmbH**

Bettina Drescher

Tel.: 004991228870624

b.drescher@pekona.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	61,19 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaltmiete	910 €
Warmmiete	1.178 €
Nebenkosten	178 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	178 €
Gesamtbelastung brutto	1.178 €
Kaution	2.730 €


**Energieausweis**

Art	Bedarf
gültig bis	19.01.2031
Baujahr (Haus)	2020
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	68.10
Primär-Energieträger	PELLET

**Allgemeine Infos**

verfügbar ab	01.04.2026
--------------	------------

**Zustand**

Baujahr	2020
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV

### Heizungsart

Zentralheizung

### Befeuerung

Pellet

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl

### Stellplatzart

Tief-Garage

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

### Wohnung:

- + großer Balkon in Westausrichtung
- + hochwertige Einbauküche inkl. Markenelektrogeräte (Herd m. Backofen, Glaskeramikkochfeld, Dunstabzug, Spülmaschine und Kühlschrank) im Mietpreis enthalten
- + modernes Badezimmer mit großer bodengleicher Dusche inkl. Regenduschkabine, hochwertiger Sanitärausstattung und beleuchtetem Spiegel
- + Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- + Fußbodenheizung in allen Räumen (Einzelraumsteuerung)
- + moderner Vinylböden in Eiche
- + großformatige Fliesen im Bad (anthrazit)
- + Kunststofffenster m. Dreifachisolierverglasung
- + elektrische Rollläden an allen Fenstern
- + Videogegensprechanlage in Farbe
- + geräumiges Kellerabteil
- + 1 Tiefgaragenstellplatz zzgl. 90,00 €/mtl.

### Gebäude:

- + barrierefreie Zugänge in alle Etagen
- + Personenaufzug (von der Tiefgarage bis ins 3. OG)
- + zentrale Pelletheizung
- + Wohnraumlüftung gem. Lüftungskonzept
- + KfW40
- + Tiefgarage
- + 2,60 m Raumhöhen
- + Freifläche mit Spielplatz
- + gemeinschaftliche Fahrradabstellräume im Keller
- + TV: Kabel
- + Highspeed-Internet: Glasfaseranschluss Telekom, Breitbandkabel Kabel Deutschland



## Beschreibung

Willkommen daheim - in Oberasbach. Modernes Wohnen zwischen Natur und Metropole.

Diese lichtdurchflutete, hochwertig ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung mit Westbalkon befindet sich im 2. Obergeschoss eines 2020 erbauten Mehrfamilienhauses mit in ruhiger Lage von Oberasbach.

Sie erreichen Ihre Wohnung bequem mit dem Aufzug (vom Keller bis in jede Etage) oder über das gepflegte Treppenhaus.

Mittelpunkt der Wohnung ist der ca. 26 m<sup>2</sup> große Wohn-Ess-Kochbereich mit Zugang zum ruhigen, sonnigen Westbalkon.

Von diesem blicken Sie in den begrünten und ruhig gelegenen Außenbereich der Wohnanlage und können zeitgleich die Abendsonne genießen.

Die moderne Einbauküche mit Kühl- und Gefrierschrank, Spülmaschine, Glaskeramikkochfeld, Backofen und Dunstabzugshaube ist im Mietpreis bereits enthalten.

Weiterhin verfügt die Wohnung über ein ca. 17 m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer mit bodentiefem Fenster, sowie ein ca. 8 m<sup>2</sup> großes, modernes Badezimmer mit Walk-In-Dusche, einem Waschbecken, einer Toilette, einem Waschmaschinenanschluss und genügend Platz für einen Trockner.

Die Diele bietet ebenfalls ausreichend Platz für eine Garderobe.

In der gesamten Wohnung haben Sie den Komfort einer Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung. Elektrische Rollläden, eine Videogegensprechanlage und vieles mehr erwartet Sie in Ihrem neuen, modernen Zuhause.

Zur Wohnung gehört außerdem ein eigenes Kellerabteil, sowie ein Tiefgaragenstellplatz, welcher für 90,00 €/mtl. anzumieten ist.

Ein gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum steht Ihnen ebenfalls zur Nutzung zur Verfügung.

## Lage

Ruhig und trotzdem zentral gelegen verfügt Oberasbach über sehr gute Verkehrs- und ÖPNV-Anbindungen. Im direkten Umkreis finden Sie alles, was Sie zum täglichen Leben benötigen, wie z.B. Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Schulen usw.

Binnen weniger Minuten erreichen Sie die Stadtzentren von Fürth und Nürnberg.

Entfernungen:

Grundschule ca. 150 m

Supermarkt / Bäckerei ca. 700 m

Hallen- und Freibad ca. 2,0 km

Fürth (Zentrum) ca. 8,2 km

Nürnberg (Zentrum) ca. 10,6 km

Erlangen ca. 22,4 km

Schwabach ca. 14,2 km

Ansbach ca. 36,3 km

Anbindungen:

Bushaltestelle ca. 300 m

Bahnhof Oberasbach ca. 3,2 km

Bahnhof Unterasbach ca. 2,1 km

A73 / Südwesttangente ca. 3,8 km



## Sonstige Angaben

Sonstiges:

- + Nichtraucher bevorzugt
- + Voraussetzung: festes Arbeitsverhältnis, Rentennachweis o.Ä., KEIN JOBCENTER
- + ANMIETUNG NUR MIT POSITIVER SCHUFA-AUSKUNFT
- + Haustiere nach Absprache erlaubt (außer Hunde)
- + unbefristeter Mietvertrag (Indexmietvertrag)
- + Mindestmietdauer / Kündigungsausschluss von 2 Jahren
- + Mietbeginn: ab 01.04.2026 bzw. nach Absprache

Sehr geehrte/r Interessent/in,  
bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir aus Datenschutzgründen ausschließlich schriftliche Anfragen beantworten können. Wir bitten Sie daher von telefonischen Anfragen abzusehen.









