

Oberasbach – Oberasbach

# VON POLL | Traumhaftes Ein- bis Zweifamilienhaus | ERBPACHT

????????? ??????????: 24369019

360°-Rundgang



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 650.000 EUR • ??????????: ca. 246,18 m<sup>2</sup> • ?????????: 9 • ?????? ????: 607 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24369019 - 90522 Oberasbach – Oberasbach

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24369019 - 90522 Oberasbach – Oberasbach

?? ??? ??????

|                                    |                                |                                      |   |
|------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|---|
| ???????? ??????????                | 24369019                       | ????? ???????                        | 650.000 EUR   |
| ????????????                       | ca. 246,18 m <sup>2</sup>      | ??????                               |   |
| ?????? ????????                    | ???????????????? ??????        | ????????????                         | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ???????????????? ???               | ?????????? ?? ??<br>?????????? |                                      |   |
| ??????????                         | 9                              |                                      |   |
| ?????????????? ???<br>???????????? | 8                              | ????? ????????????????               | 2012  |
| ????????????                       | 2                              | ??????????<br>????????????????       | ?????????   |
| ????? ??????????????               | 1980                           | ????????????????????????<br>???????? | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
|                                    |                                | ????????                             | ?????????, WC<br>??????????????,<br>??????????????????<br>?????????, ??????????       |

???????? ??????????: 24369019 - 90522 Oberasbach – Oberasbach

?????????????? ????????????

|                      |                        |                     |                |
|----------------------|------------------------|---------------------|----------------|
| ???????????          | ?????????? ??????????? | ??????????????????? | BEDARF         |
| ?????????????        |                        | ???????????????     |                |
| ????? ????????????   | ?????                  | ????????? ????????  | 149.53 kWh/m²a |
|                      |                        | ???????????????     |                |
| ???????????????      | 20.06.2034             | ???????????????     | E              |
| ???????????????????  |                        | ??????????????????? |                |
| ?????????? ???       |                        | ???????????????     |                |
| ????? ?????????????? | ?????                  | ???????????????     |                |

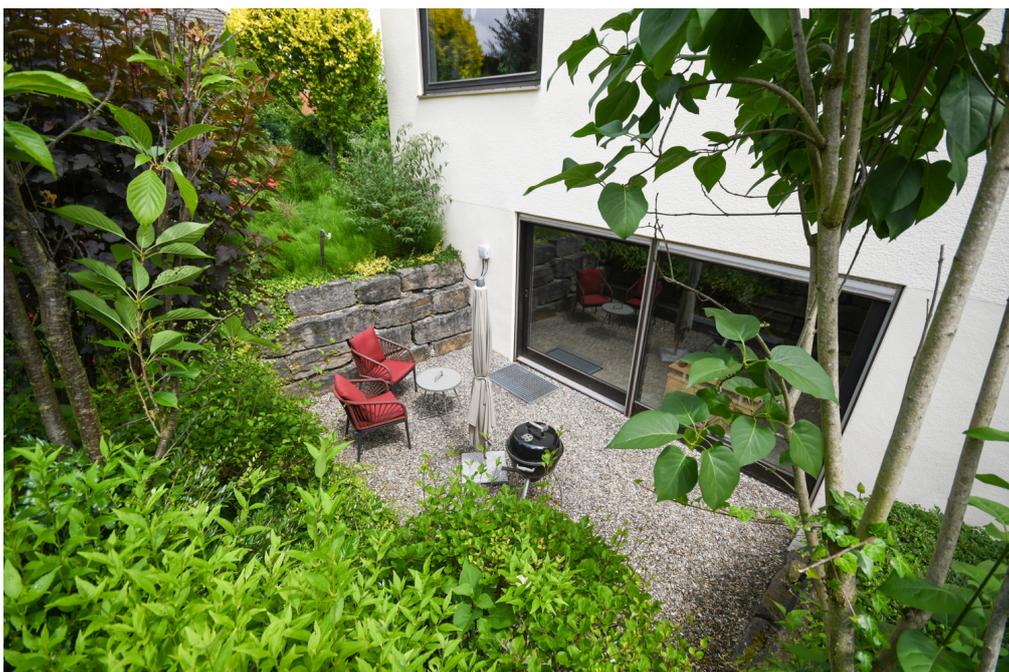
???????? ??????????: 24369019 - 90522 Oberasbach – Oberasbach

?? ?????????



???????? ??: 24369019 - 90522 Oberasbach – Oberasbach

?? ????????



???????? ??????????: 24369019 - 90522 Oberasbach – Oberasbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24369019 - 90522 Oberasbach – Oberasbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24369019 - 90522 Oberasbach – Oberasbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24369019 - 90522 Oberasbach – Oberasbach

?? ?????????



??????? ????????: 24369019 - 90522 Oberasbach – Oberasbach

?? ????????



??????? ???????: 24369019 - 90522 Oberasbach – Oberasbach

?? ????????



???????? ??????????: 24369019 - 90522 Oberasbach – Oberasbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24369019 - 90522 Oberasbach – Oberasbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24369019 - 90522 Oberasbach – Oberasbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24369019 - 90522 Oberasbach – Oberasbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24369019 - 90522 Oberasbach – Oberasbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24369019 - 90522 Oberasbach – Oberasbach

?? ?????????



???????? ?????????: 24369019 - 90522 Oberasbach – Oberasbach

?? ?????????



VON POLL  
IMMOBILIEN

Immobilienbewertung –  
*exklusiv* und  
professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)

???????? ??????????: 24369019 - 90522 Oberasbach – Oberasbach

?? ?????????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Jürgen Maringer - Geschäftsstelleninhaber  
Sarah Eckert - Immobilienberaterin

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0911 - 97 90 188 0**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com/fuerth](http://www.von-poll.com/fuerth)

???????? ?????????: 24369019 - 90522 Oberasbach – Oberasbach

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ??? ??????????????

??????? ???????: 24369019 - 90522 Oberasbach – Oberasbach

??? ?????? ???????????

Diese traumhafte Doppelhaushälfte mit Einfamilienhaus-Charakter bietet auf drei Etagen ein Höchstmaß an Flexibilität und Komfort. Zusätzlich ist die Möglichkeit zur Nutzung als Zwei-Familien-Residenz gegeben - perfekt für Mehrgenerationenwohnen oder als zusätzliche Einnahmequelle. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein heller und weitläufiger Wohn- und Essbereich mit einer modernen offenen Küche. Ein großzügiges Schlafzimmer mit anschließender Ankleide sowie zwei weitere Zimmer bieten ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Ergänzt wird diese Etage durch ein stilvolles Bad mit Wanne und Dusche sowie einem Gäste-WC. Im Obergeschoss befinden sich fünf weitere Zimmer, die vielseitig genutzt werden können. Eines der Zimmer ist bereits mit Anschlüssen für eine zusätzliche Küche ausgestattet. Ein weiteres Bad, ebenfalls mit Wanne und Dusche ausgestattet, sowie ein sonniger Süd-Balkon runden das Angebot ab. Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der sehr große Hobbyraum im Keller mit ca. 66 m<sup>2</sup> und eigener Terrasse. Hier können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen oder ihn als Gemeinschaftsraum nutzen. Der liebevoll angelegte Süd-Garten mit Bewässerungsanlage bietet eine grüne Oase. Die beiden Terrassen laden zum Entspannen und Genießen ein. Zukunftssicher durch Erbpacht: Die Immobilie steht auf einem Erbpachtgrundstück mit einer Restlaufzeit von 87 Jahren und einem jährlichen Erbbauzins von derzeit 1.659,32 €. Gerne erläutern wir Ihnen die Vorzüge der Erbpacht auf Anfrage. Hier gelangen Sie zur 360°-Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/LMou>

??????? ????????: 24369019 - 90522 Oberasbach – Oberasbach

???????????????? ???? ??????????

- zwei Terrassen
  - Balkon
  - automatische Gartenbewässerungsanlage inkl. Versenkregner
  - Gartenhäuschen
  - zwei Mähroboter
  - elektr. Markise (2022)
  - Zentralstaubsaugeranlage
  - vollunterkellert
- Renovierungen/Sanierungen:
- Balkonbelag u. Abdichtung 2021
  - Dachflächenfenster 2013
  - Kernsanierung EG + KG 2012
  - Bad u. WC OG 2012
  - Heizung 2005

???????? ??????????: 24369019 - 90522 Oberasbach – Oberasbach

??? ??? ??? ????????????

Oberasbach, idyllisch im Landkreis Fürth gelegen, bietet eine perfekte Balance zwischen städtischem Komfort und ländlicher Ruhe. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Eine Bushaltestelle mit Verbindungen innerhalb Oberasbachs sowie nach Zirndorf, Stein und Nürnberg ist nur 350 Meter entfernt. Den Bahnhof Oberasbach mit einer regelmäßigen S-Bahn Verbindung Richtung Nürnberg Hbf und Ansbach erreichen Sie nach etwa 1,8 Kilometern. Innerhalb eines Kilometers finden Sie zahlreiche Supermärkte für den täglichen Bedarf. Familien profitieren von der guten Erreichbarkeit von Kindergärten und verschiedenen Schulen. Für Freizeitspaß sorgen diverse Spiel- und Sportplätze sowie die Nähe zu Naturflächen. Verschiedene Restaurants bieten eine breite kulinarische Vielfalt. Oberasbach bietet somit und eine hohe Lebensqualität mit bester Anbindung an die umliegenden Städte.

??????? ????????: 24369019 - 90522 Oberasbach – Oberasbach

????? ???????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 149.53 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 24369019 - 90522 Oberasbach – Oberasbach

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Jürgen Maringer

---

Gustavstraße 35 Fürth  
E-Mail: fuerth@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)