

**Grün, zentral und zukunftsicher**  
**Perfekt geschnittene Eigentumswohnung mit Tiefgarage**  
**- provisionsfrei -**



**Bestzustand**

**Mit Tiefgaragenstellplatz**

**Ruhige und grüne Lage**

**U-Bahn-Anschluss im Bau, Bus direkt am Grundstück**

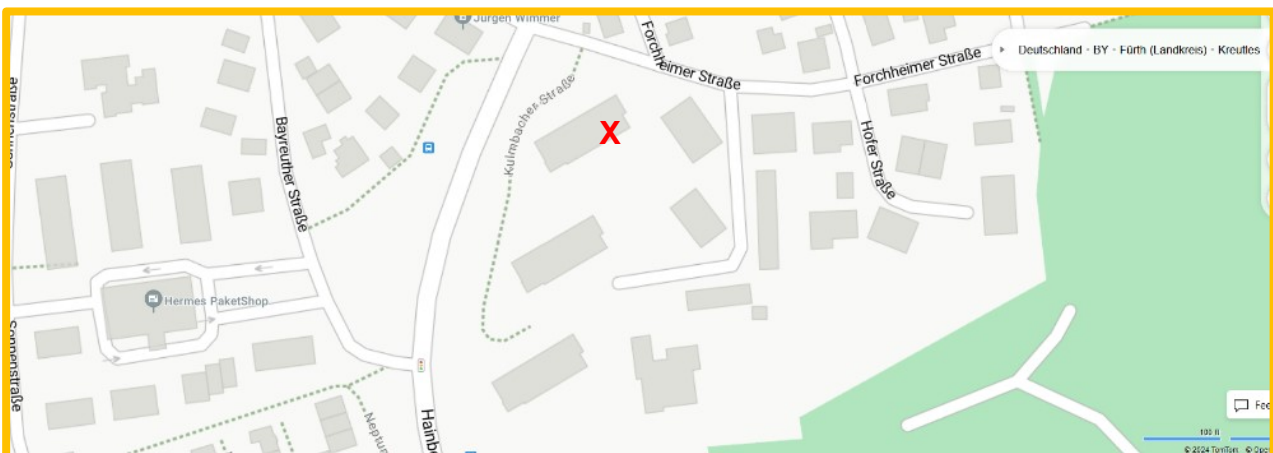
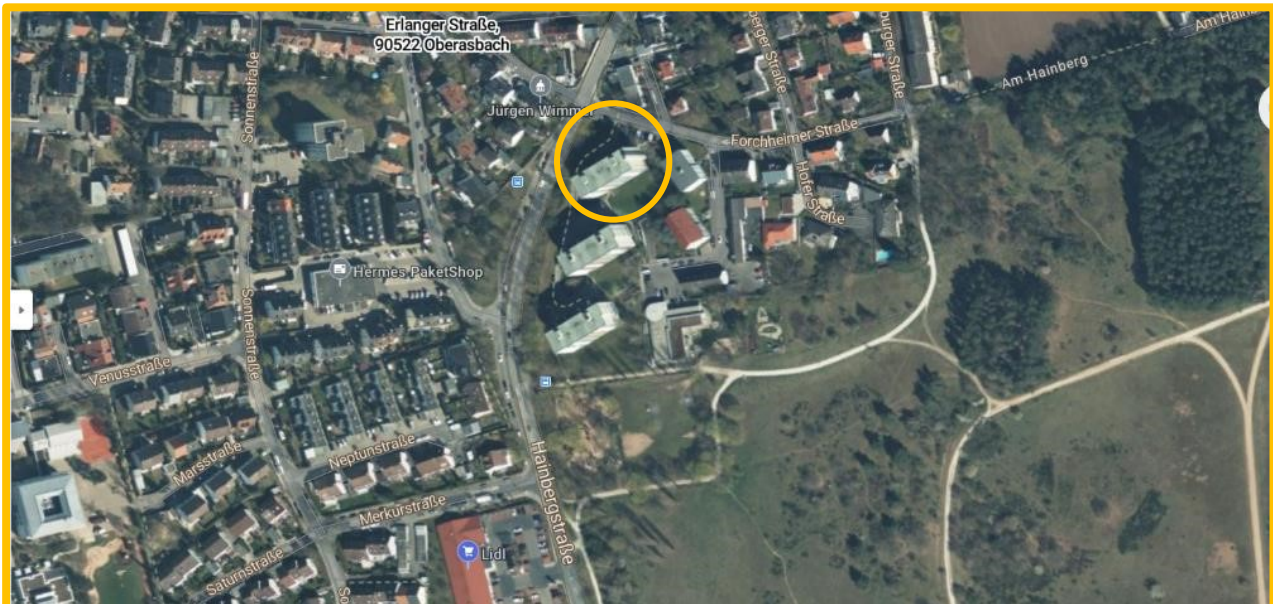
**Komfortabel mit Aufzug**

**Provisionsfrei**

# 1. Daten und Fakten

<b>Anschrift</b>	Kulmbacher Straße 4 A 90522 Oberasbach
<b>Objektart</b>	2,5-Zimmer Eigentumswohnung mit Balkon und Keller
<b>Baujahr</b>	1974
<b>Wohnfläche</b>	Ca. 73 qm
<b>Beheizung</b>	Neue Zentralheizung seit 2023
<b>Etage</b>	4. Obergeschoss
<b>Kaufpreis</b>	269.000 € inkl. Tiefgarage <b>- Provisionsfrei -</b>

# 2. Lageplan





### 3. Objektbilder

#### *Hausansicht – mit grüner Umgebung*



#### *Hainberg - direkte Umgebung:*







## 4. Lage

### **Ruhig.**

Mitten im Grünen, direkt am Naturschutzgebiet „Hainberg“

### **Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar.**

Discounter, Apotheken, Ärzte in unmittelbarer Umgebung (unter 10 Gehminuten)

### **Komfortabel.**

Ein Tiefgaragenstellplatz ist bereits im Preis enthalten

Ein Aufzug bringt Sie direkt zur Wohnungstür

### **Verkehrsgünstig.**

Bushaltestelle vor der Haustür, S-Bahn Unterasbach bringt sie in 10 Minuten in die Innenstadt. U-Bahn (Haltestelle Gebersdorf) künftig in wenigen Minuten erreichbar.

### ***Die perfekte Lage: Kurze Wege, aber direkt am Naturschutzgebiet Hainberg!***

In unter 5 Minuten zu Fuß zum Einkaufen (Lidl), zu Fuß erreichen Sie auch einen Kindergarten und Schulen. Hinzu kommt eine perfekte PKW- Anbindung an die Südwesttangente.

Oberasbach ist umgeben von grünen Wiesen und Feldern, bietet aber gleichzeitig alle Annehmlichkeiten urbanen Lebens. Die bereits im Bau befindliche U-Bahn-Station Gebersdorf wird die bestehenden Vorteile weiter stärken. So wird die Immobilie noch attraktiver für Pendler, Familien und Berufstätige, die die Nähe zur Stadt suchen, ohne auf eine hohe Lebensqualität verzichten zu wollen. Sie investieren klug: Experten erwarten, dass die verbesserte Anbindung an Nürnberg und Fürth das Interesse an Wohn- und Geschäftsimmobilien in Oberasbach deutlich steigern- und das Wertsteigerungspotential sehr erhöhen wird. Die hohe Lebensqualität verbunden mit der hervorragenden Anbindung macht die Wohnung besonders attraktiv und zukunftssicher.

## 5. Fakten zum Ausbaustandard

### Vollsanierung im Jahr 2015/2016:

- Schönes Bad mit hochwertiger Regendusche und Spiegelheizung
- Exzellente Bausubstanz: Alle Wände sind neu verputzt und einheitlich weiß gestrichen
- Alle Fenster mit dreifach-Verglasung erneuert, mit elektrischen Außenrollos
- Alle Elektroanschlüsse erneuert, Hochwertige Elektroinstallation
- Geschmackvolle Stiltüren
- Hochwertiges, pflegeleichtes Markenvinyl in allen Räumen
- Moderne Küche bereits im Preis enthalten
- Offener, moderner Grundriss

### Sehr gepflegtes Wohnhaus:

Das Wohnhaus wird kontinuierlich in Stand gehalten:

- Neue Heizungsanlage: Neue Ölzentralheizung im Jahr 2023
- Grünanlagen werden laufend gepflegt
- Aufzug modernisiert
- Treppenhausrenovierung geplant
- Nette Hausgemeinschaft mit langjährigen Bewohnerinnen und Bewohnern
- Die Wohnung ist im Haus äußerst ruhig am Rand gelegen, sie haben nur eine freundliche, ruhige Nachbarin.
- - Für ihre Wäsche können sie einen Wäschetrocknungsraum nutzen, denn sie bequem mit dem Aufzug erreichen.

### Ohne Renovierung, Ärger und Kosten - einfach entspannt direkt einziehen.

Die gesamte Wohnanlage wird von einem professionellen Reinigungs- und Hausmeisterdienst laufend gepflegt - lehnen Sie sich zurück und genießen sie eine schöne Zeit.

Ihr Auto steht bestens geschützt auf ihrem eigenen Tiefgaragenstellplatz.

## 6. Weitere Bilder

### Schönes Wohnzimmer mit Blick ins Grüne







***Freundlicher und geräumiger Eingangsbereich***



## **Großer Essbereich:**



## **Modernes Bad:**





## **Separates WC**



## **Großzügiges Schlafzimmer**



**Moderne, offene Küche – Bereits im Preis enthalten:**

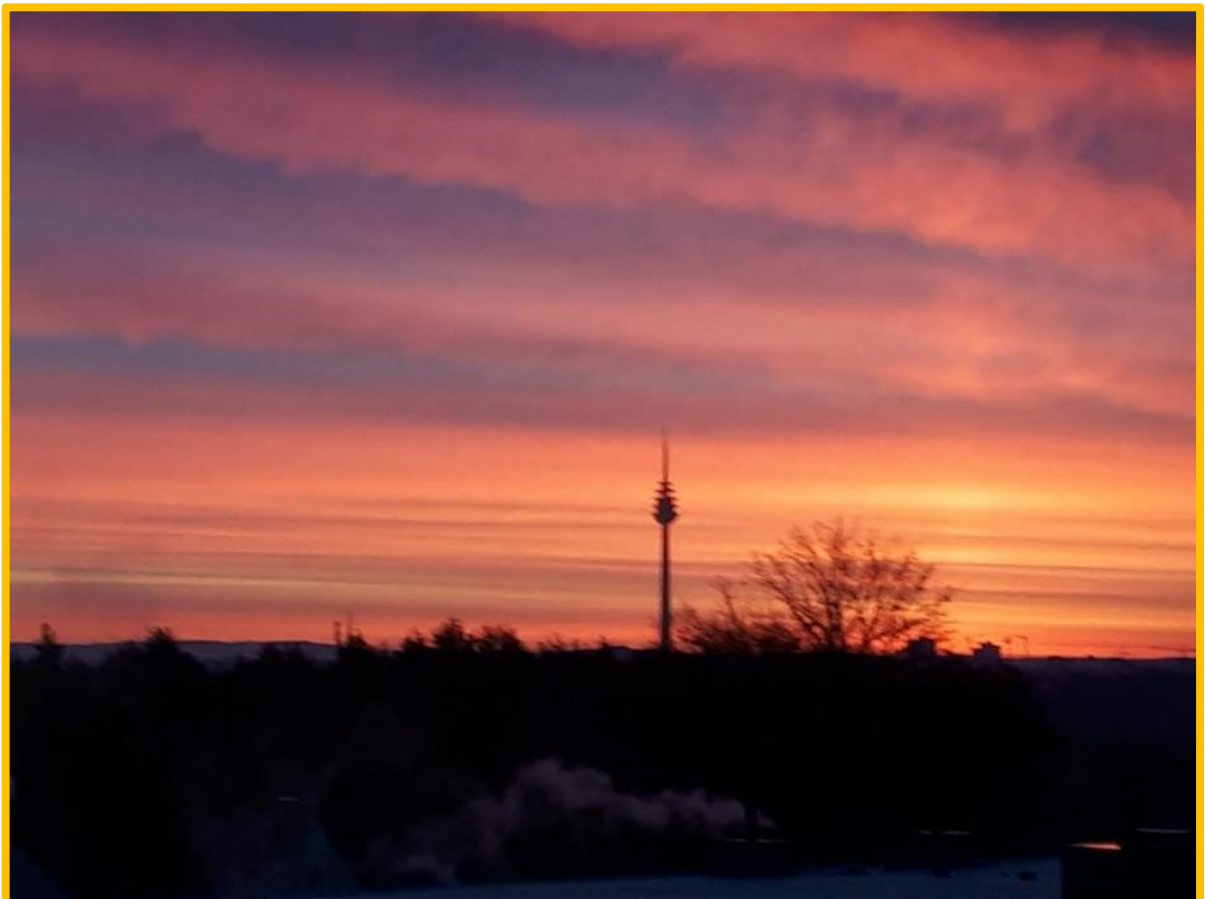




## *Sehr schöner Balkon und schöne Ausblicke*

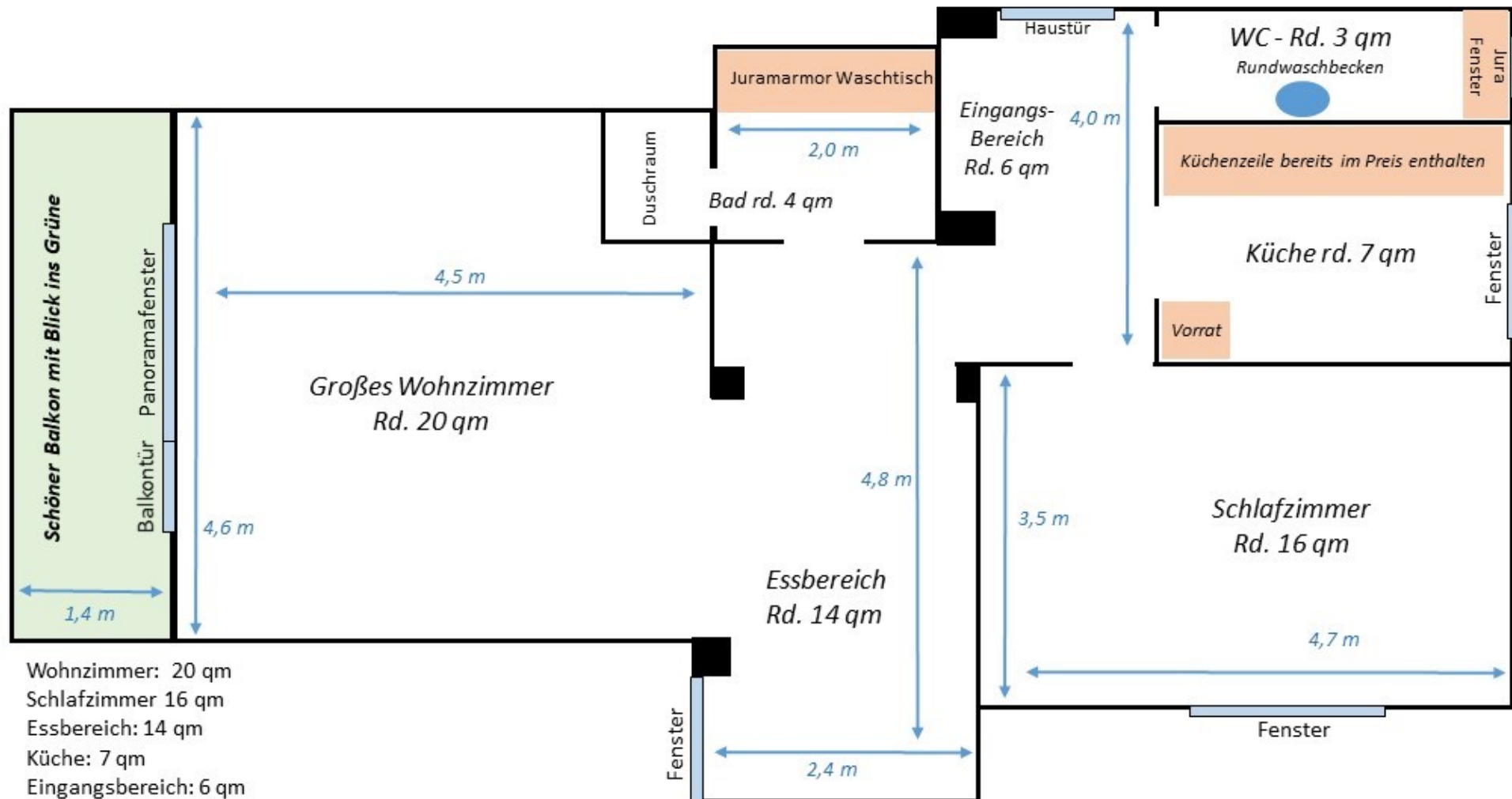








## 7. Schematischer Grundriss



Wohnzimmer: 20 qm  
 Schlafzimmer 16 qm  
 Essbereich: 14 qm  
 Küche: 7 qm  
 Eingangsbereich: 6 qm  
 Bad: 4 qm  
 WC: 3 qm  
 Balkon (1/2): 3 qm  
**= Total: rd. 73 qm**

Werden exakte Angaben benötigt, kann eine eigene Messung durchgeführt werden.

Maßstab ca. 1 zu 2, alle Angaben grob gerundet

# 8. Energieausweis

Originalversion wird den Verkaufsunterlagen beigelegt.

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023

Gültig bis: 07.05.2034

Registriernummer: BY-2024-005089962

1

### Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus, freistehend		
Adresse	Kulmbacher Straße 4a, 90522 Oberasbach		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1974		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2023		
Anzahl der Wohnungen	24		
Gebäudenutzfläche (A <sub>n</sub> )	3416 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Heizöl		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Heizöl		
Erneuerbare Energien <sup>3</sup>	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> (Änderung/Erweiterung)		

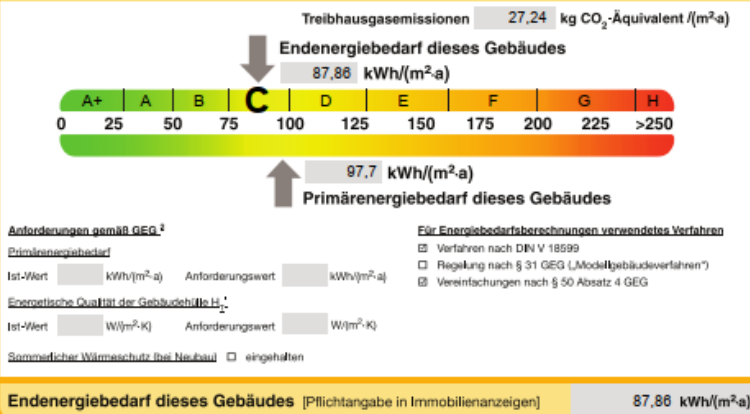
## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: BY-2024-005089962

2

### Energiebedarf



### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>:  für Heizung  für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 im Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65% EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis n GEG

- Heizübergabestation (Wärmepumpe) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71g)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65% EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

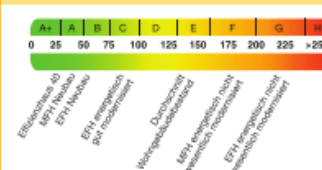
Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmeerzeugung:	Anteil EE <sup>4</sup> der Einzelanlagen:	Anteil EE <sup>4</sup> aller Anlagen:
			Summe:

Nutzung bei Anlagen, für die die 65% EE-Regel nicht gilt:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE <sup>4</sup> :
	Summe:

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage Summe:

### Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>



### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.