

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

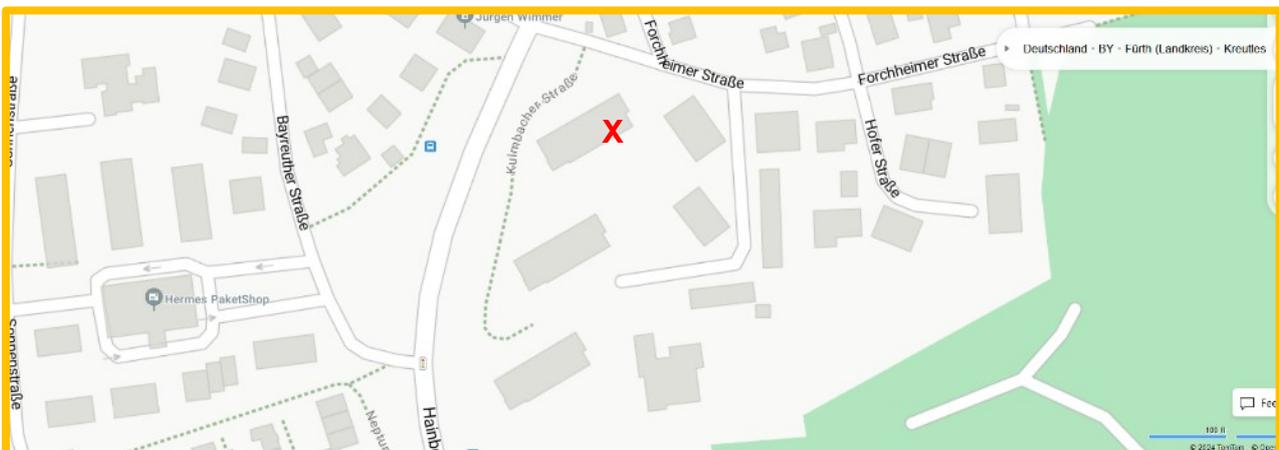
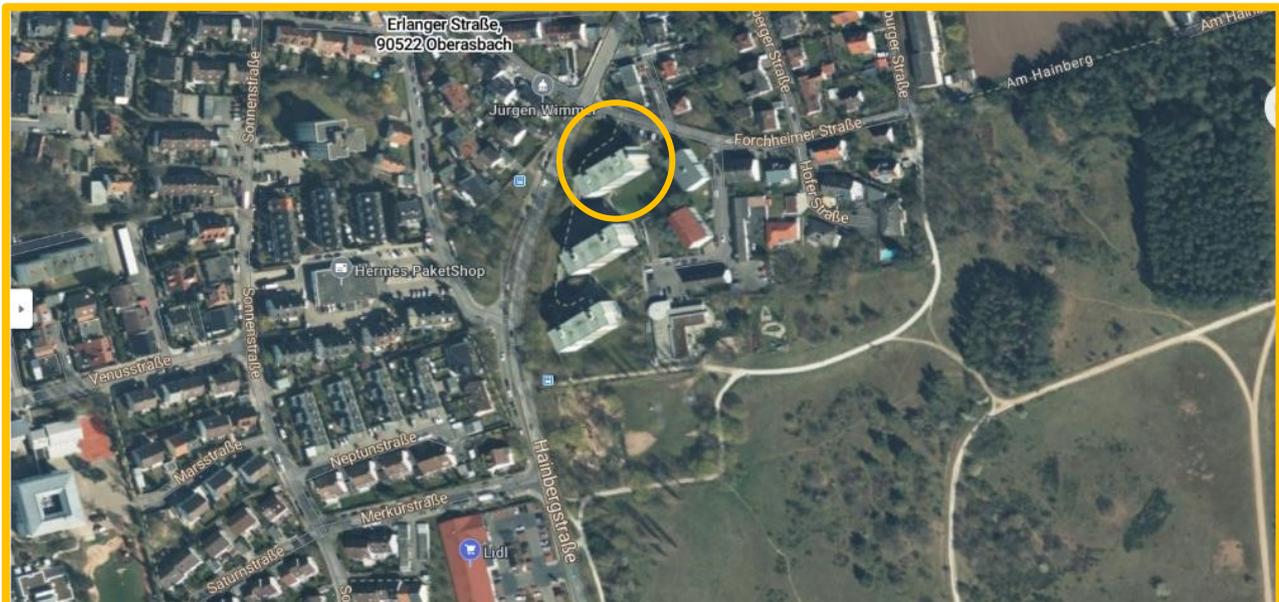
Komfortabel mit Aufzug

Provisionsfrei

1. Daten und Fakten

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

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

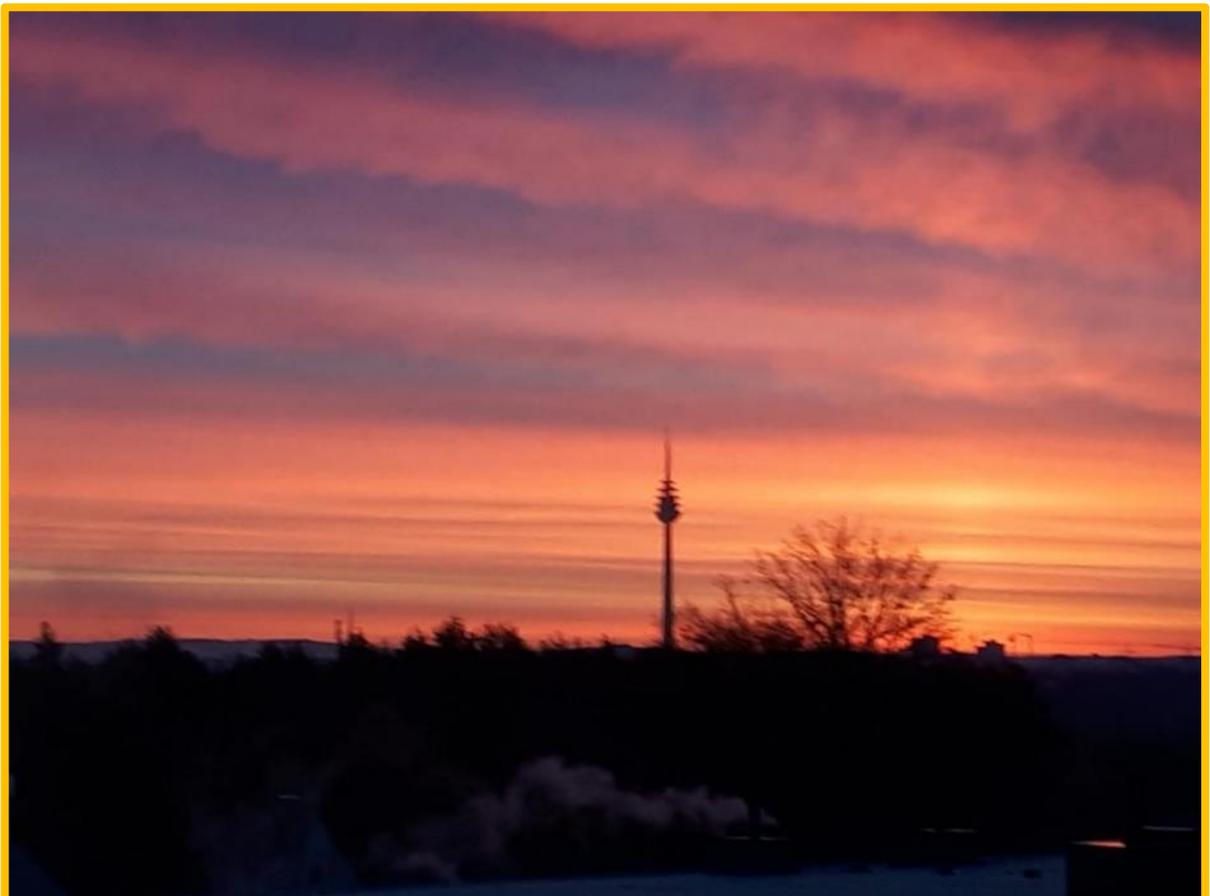


Moderne, offene Küche – Bereits im Preis enthalten:

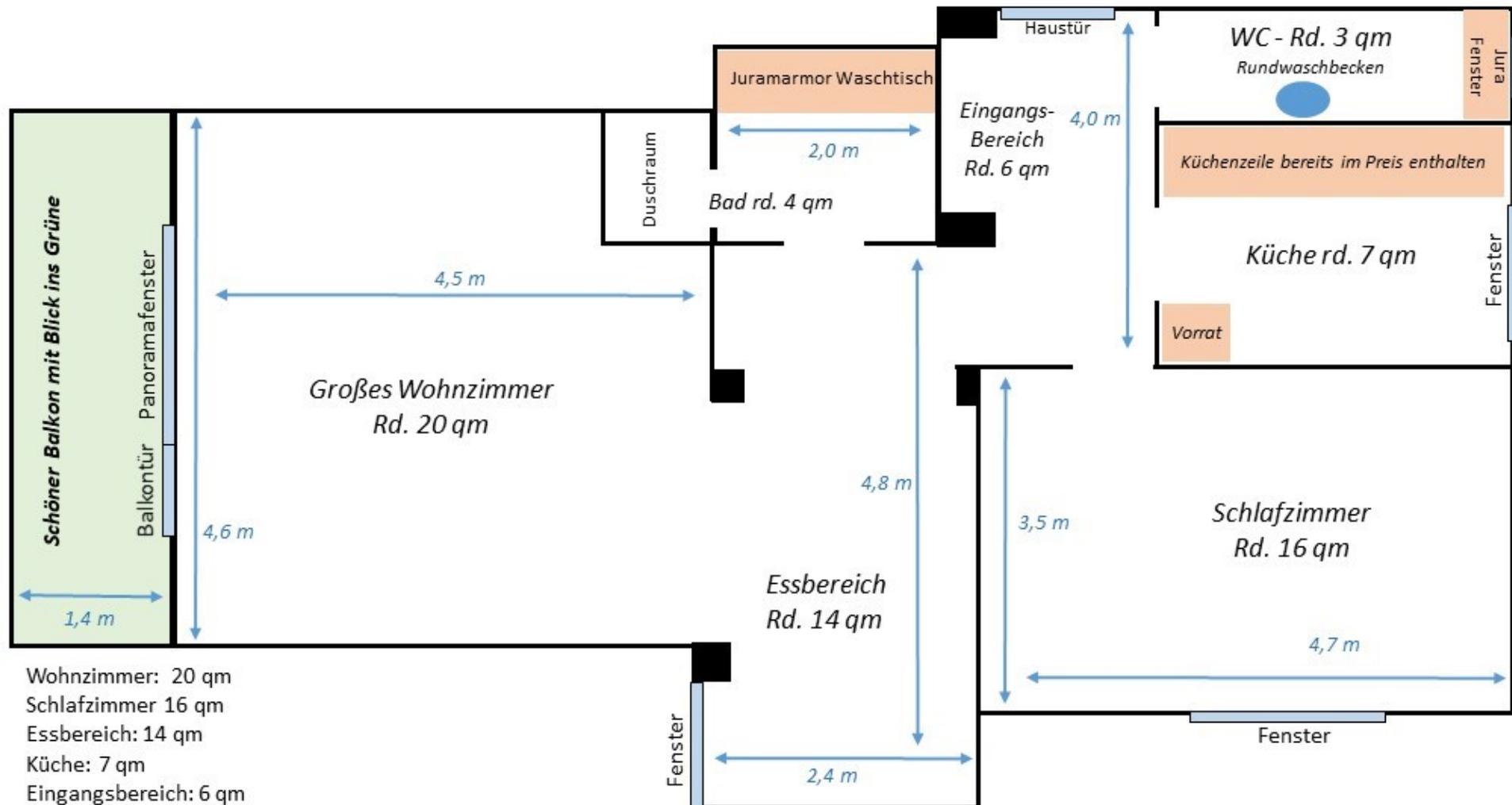


Sehr schöner Balkon und schöne Ausblicke





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

