

Objektbeschreibung

Diese schöne, gepflegte Maisonette-Wohnung im 2. Obergeschoss zeichnet sich durch eine gehobene Innenausstattung aus und kann zum **01.07.2024** bezogen werden. **Die Wohnung hat offene Bauweise und ist deshalb für Familien mit Kindern bedingt geeignet. Haustiere sind nicht erlaubt.** Der Energieausweis der Immobilie liegt vor.

Ein PKW-Stellplätze (Kosten 30 €) und ein Kellerraum sowie ein Gemeinschafts-Wasch-/Trockenraum, ein Fahrradraum und ein Gartenmöbelraum stehen außerdem zur Verfügung. Die Küche kann vom Vormieter direkt übernommen werden.

Individuelles und modernes Wohnensemble mit lediglich 6 Wohneinheiten

Aufteilung - Masse nach Baubeschreibung:

-Wohn/Essen	ca. 25 m ²
-Schlafen	ca. 18,5 m ²
-Küche	ca. 11,00 m ²
-Bad	ca. 10 m ² mit Dusche-Badewanne-WC-Waschtisch
-Flur	ca. 6,5 m ²
-Dachgeschoss	ca. 21 m ²
-Terrasse	ca. 10 m ² hälftig anrechenbar 5 m ²
-Keller	ca. 7,99m ²
-Gesamt	ca. 105 m ²

Gemeinschafts-Wasch-/Trockenraum	ca.23,9m ² (für 6 WE)
Gemeinschafts-Fahrradraum	ca. 25,48m ²
Gemeinschaftsraum	ca.15,36 m ²

Laut Energieausweis: 111 kWh (m²/a)
Gas-Zentral-Heizung / Warmwasseraufbereitung
Kabel-TV-Anschluss vorhanden
Winterdienst ist beauftragt.

Lage

Oberasbach (Ortsteil-Unterasbach) ist südwestlich vom Großraum Nürnberg/Fürth mit einer Einwohnerzahl von ca.18.000 Bewohnern gelegen. S-Bahn-Station (mit P+R-Parkplatz) in unmittelbarer Nähe (7 Minuten fußläufig) erreichbar. Bushaltestelle ca. 100 m entfernt;
Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe vorhanden:
Bäckerei/"Tante Emma-Laden", Apotheke, Friseur, Lidl;
Zeitschriftenladen mit Filiale der Deutschen Post,
5 Hausärzte/Internisten.
Naherholungsgebiet „Hainberg“ ca. 300m entfernt
Etliche Restaurants/Gastwirtschaften/Biergärten in Oberasbach und Umgebung.

Zahlreiche Sportangebote sind im Ort oder der näheren Umgebung vorhanden; Frei- und Hallen-Bäder im benachbarten Zirndorf („Bibertbad“) sowie in Stein („PalmBeach“).

Sonstiges

Durch die sehr gute Verkehrsanbindung (Rothenburger Str. bzw. Südwesttangente) über die Straße sowie durch ein gut ausgebautes öffentliches Verkehrsnetz sind alle Ziele der Metropolregion Nürnberg gut erreichbar:
- S-Bahn in Richtung Nürnberg Hbf mit nur 8 Minuten Fahrzeit
bzw. in Richtung Ansbach, wie auch durch innerörtliche Buslinien oder durch Busverbindungen in Richtung U-Bahn/Nürnberg.

Die Stadt Oberasbach gehört zum Regionalgebiet „Rangau“, das sich durch zahlreiche Erholungsmöglichkeiten, wie Wandern, Radfahren, Wassersport usw., auszeichnet.

Weitere Ausflugsziele, wie Rothenburg o.d.Tauber, Dinkelsbühl, Nördlingen, Ansbach, der Hesselberg etc., laden mit kurzen Anfahrtswegen zu Tagesausflügen ein.

Der Anbieter benötigt folgende Bewerbungsunterlagen für diese Immobilie:

- Selbstauskunft
- SCHUFA-BonitätsCheck
- Einkommensnachweis
- Mietzahlungsbestätigung
- Identitätsnachweis
- Anmeldung bei der Meldebehörde