

Oberasbach – Oberasbach

VON POLL | 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Sonnenterrasse und Gartenblick

????????? ??????????: 24369028

360°-Rundgang



www.von-poll.com

???? ??????: 330.000 EUR • ??????????: ca. 102,15 m² • ??????????: 3

???????? ??????????: 24369028 - 90522 Oberasbach – Oberasbach

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

???????? ??????????: 24369028 - 90522 Oberasbach – Oberasbach

?? ??? ??????

???????? ??????????	24369028	????? ???????	330.000 EUR
????????????	ca. 102,15 m ²	????????????	
?????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	3	??????????	???????
?????????????? ??? ????????????	2	??????????????	
????????????	1	????????????????????????	ca. 0 m ²
????? ?????????????	1960	???????	?????????, ??????, ?????????????????? ?????????
?????? ?????????????	1 x ???????		

???????? ??????????: 24369028 - 90522 Oberasbach – Oberasbach

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	131.83 kWh/m ² a
??????????????	22.08.2034	??????????????	
??????????????????		?????????????	E
????????? ???		???????????????	
????? ????????????	?????	?????????????	

???????? ??????????: 24369028 - 90522 Oberasbach – Oberasbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24369028 - 90522 Oberasbach – Oberasbach

?? ?????????



??????? ???????: 24369028 - 90522 Oberasbach – Oberasbach

?? ????????



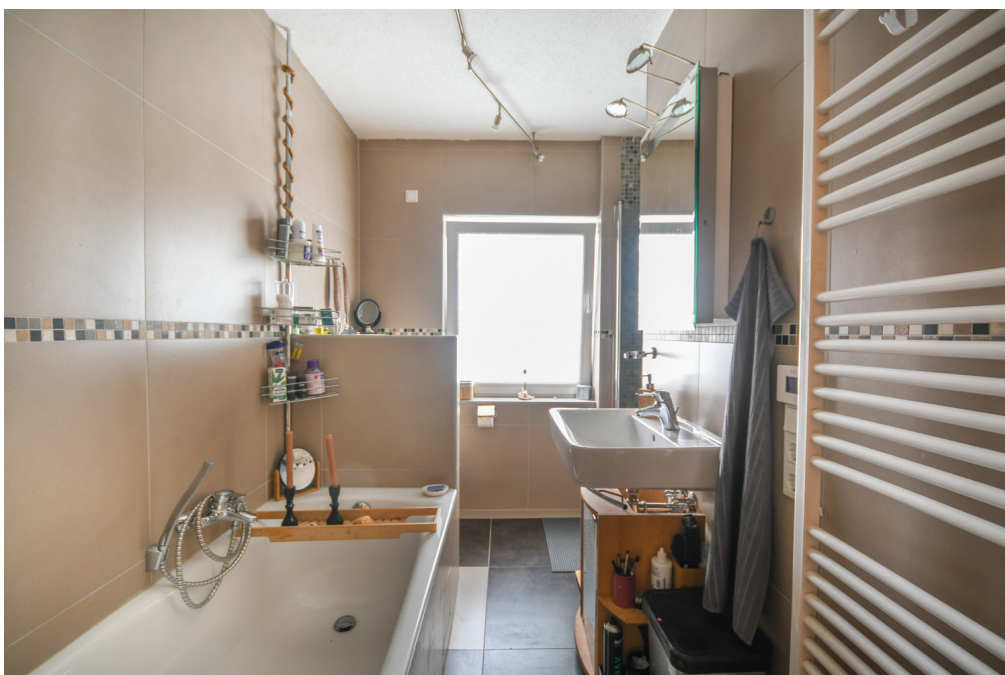
???????? ?????: 24369028 - 90522 Oberasbach – Oberasbach

?? ????????



??????? ???????: 24369028 - 90522 Oberasbach – Oberasbach

?? ????????



???????? ?????????: 24369028 - 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

???????? ??????????: 24369028 - 90522 Oberasbach – Oberasbach

?? ?????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

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

???????? ??????????: 24369028 - 90522 Oberasbach – Oberasbach

???????



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

??????? ???????: 24369028 - 90522 Oberasbach – Oberasbach

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

Diese charmante 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten Zweifamilienhaus, das im Jahr 1960 erbaut wurde und im Jahr 2012 umfassend renoviert wurde. Die Wohnung verfügt über ein helles Wohn-/Esszimmer mit Deckenventilatoren, eine vollständig ausgestattete Küche, ein gemütliches Schlafzimmer, ein zusätzliches Zimmer, das als Kinderzimmer oder Büro genutzt werden kann ein komfortables Badezimmer mit Fußbodenheizung sowie ein Herren-WC (Pissoir). Besonders hervorzuheben ist die schöne Terrasse mit Südausrichtung, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt und direkten Zugang zum Gemeinschaftsgarten bietet, welcher sich mit dem Nachbarn geteilt wird. Weitere Annehmlichkeiten wie elektrische Rollos, die für Komfort und Sicherheit sorgen, und eine Einzelgarage auf dem Grundstück runden das Angebot ab. Zu der Wohnung gehören außerdem drei große Kellerräume, die Ihnen zusätzlichen Stauraum bieten. Der vorhandene Kaminofen wird nicht verkauft, sondern von den Verkäufern mitgenommen. Weitere Informationen: - monatliches Hausgeld inkl. Rücklagen: 200,- € (Wasserabrechnung über Personenanzahl) - Rücklagenstand aktuell: ca. 1,500,- € - es ist keine Hausverwaltung vorhanden, die Haus- und Gartenpflege erfolgt durch die Hausbewohner Hier gelangen Sie zur 360°-Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/SfYa>

??????? ????????: 24369028 - 90522 Oberasbach – Oberasbach

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

- sonnige Süd-Terrasse mit Markise
- Gemeinschaftsgarten (mit einem weiteren Nachbarn)
- Einbauküche
- Fußbodenheizung im Bad
- Herren-WC
- kleine Eigentümergemeinschaft mit nur zwei Einheiten
- drei Kellerräume
- Einzelgarage
- ruhige Lage

???????? ?????: 24369028 - 90522 Oberasbach – Oberasbach

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

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und attraktiven Wohngegend nahe eines regional bekannten Fashionstores. Sie profitieren von einer guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle: ca. 55 m, Bahnhof Zirndorf ca. 1,1 km) sowie fußläufigen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten.

??????? ????????: 24369028 - 90522 Oberasbach – Oberasbach

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 131.83 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. 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.

???????? ??????????: 24369028 - 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