

Oberasbach

# VON POLL | Einzigartiges Bauhaus mit Atrium, Swim Spa & Smart Home

CODICE OGGETTO: 25369008



PREZZO D'ACQUISTO: 1.800.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 244,68 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.692 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25369008 - 90522 Oberasbach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25369008 - 90522 Oberasbach

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25369008
Superficie netta	ca. 244,68 m <sup>2</sup>
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2015
Garage/Posto auto	4 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.800.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio

CODICE OGGETTO: 25369008 - 90522 Oberasbach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	44.38 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	25.02.2035	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2015

CODICE OGGETTO: 25369008 - 90522 Oberasbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25369008 - 90522 Oberasbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25369008 - 90522 Oberasbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25369008 - 90522 Oberasbach

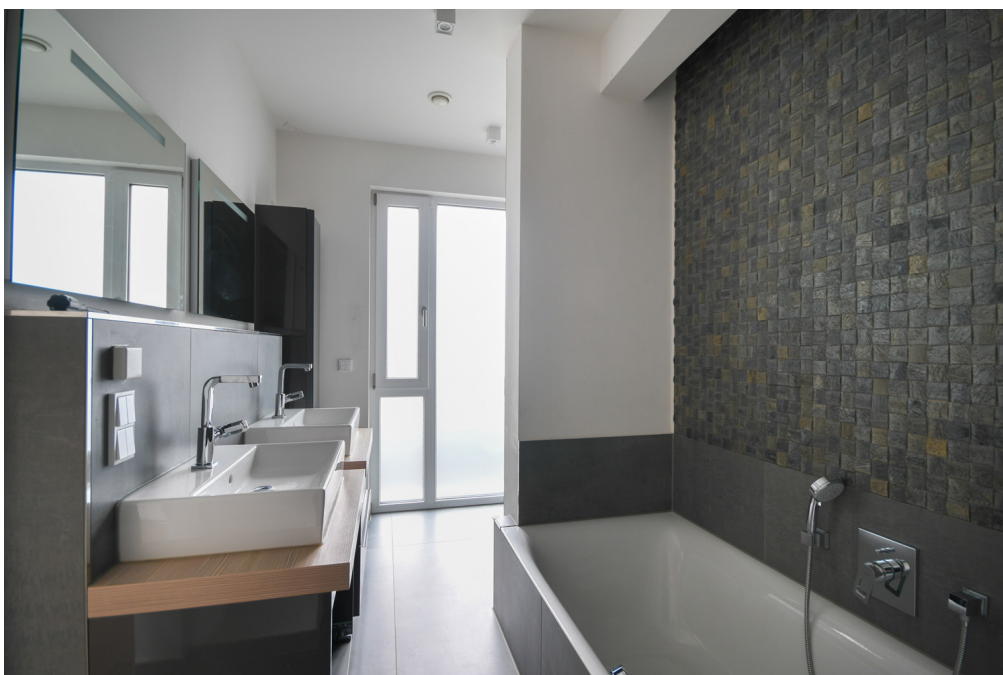
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25369008 - 90522 Oberasbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25369008 - 90522 Oberasbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25369008 - 90522 Oberasbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25369008 - 90522 Oberasbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25369008 - 90522 Oberasbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25369008 - 90522 Oberasbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25369008 - 90522 Oberasbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25369008 - 90522 Oberasbach

# Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25369008 - 90522 Oberasbach**

## Una prima impressione

Hier entdecken Sie Ihr neues Zuhause in 360°: <https://von-poll.com/tour/fuerth/sPw9>  
Dieses moderne Bauhaus ist eine echte Rarität auf dem Immobilienmarkt. Klare Architektur, hochwertige Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung schaffen ein unvergleichliches Wohnerlebnis. Mit einer sehr guten Energieeffizienzklasse, großzügiger Wohnfläche und einem 1.700 m<sup>2</sup> großen Garten mit automatischer Bewässerung bietet dieses Anwesen höchsten Wohnkomfort. Der offene Essbereich mit integrierter Küche und vielen Fensterflächen bildet das Herzstück des Hauses. Das angrenzende Wohnzimmer, durch eine Splevel-Anordnung einige Stufen tiefer gelegen, beeindruckt mit etwa drei Meter hoher Decke und edlen Sichtbeton-Elementen, die dem Raum eine elegante, urbane Note verleiht. Ein besonderes architektonisches Highlight ist das zentrale Atrium, welches viel Licht und die Natur in das Innere des Hauses bringt. Über eine stilvolle Galerie gelangt man in den privaten Masterbereich mit Schlafzimmer, Ankleide und Bad en suite. Zwei Kinderzimmer – eines mit zwei gemütlichen Bettnischen – sowie ein separates Kinderbad bieten Platz für die ganze Familie. Im Erdgeschoss gibt es zusätzlich ein vielseitig nutzbares Zimmer mit Starkstromanschluss und eigener Dusche, ideal als Saunabereich, Fitnessraum oder Home-Office. Der Außenbereich setzt Maßstäbe in Sachen Luxus: Zwei großzügige Terrassen (Anrechnung an Wohnfläche teilw. zu 1/3, teilw. zu 1/2), ein hochwertiger Swim Spa mit Gegenstromanlage und ein Whirlpool für vier Personen, beide rein solar betrieben, machen den Garten zur privaten Wellness-Oase. Technisch ist das Haus auf dem neuesten Stand: Smart Home-System, Photovoltaikanlage mit 36 kW Speicher und Einspeisung sowie eine Fußbodenheizung über Gas sorgen für Effizienz und Komfort. Auch die Parkmöglichkeiten sind außergewöhnlich: Eine großzügige Doppelgarage mit Duplex-System bietet Platz für bis zu vier Fahrzeuge. Dieses einzigartige Architektenhaus ist ab sofort bezugsfrei – eine seltene Gelegenheit für alle, die modernes Design, innovative Technik und eine traumhafte Lage vereinen möchten. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

**CODICE OGGETTO: 25369008 - 90522 Oberasbach**

## Dettagli dei servizi

- Smarthome von LOXONE (Fingerprint, Alarmanlage, Bewässerungsanlage, Licht, ...)
- Vorrichtung für Be- und Entlüftungsanlage
- PV-Anlage mit Einspeisung und Speicher (somit keinerlei Stromkosten vorhanden)
- Parkettboden
- Fußbodenheizung
- Kaminvorrichtung vorhanden
- Atrium im Wohnbereich
- große Atrium-Terrasse im Eingangsbereich
- große Terrasse im Gartenbereich mit elektr. senk- und waagrechtter Bedachung
- Swim Spa (2,55 m x 5,50 m) mit Gegenstromanlage, elektr. beheizt über PV-Anlage
- Whirlpool (3 Personen)
- automatische Bewässerungsanlage
- Aufsitzrasenmäher und Mähroboter vorhanden
- Doppelgarage mit Duplex-System (Platz für 4 Autos) und Luftentfeuchter (z.B. für Oldtimer)

**CODICE OGGETTO: 25369008 - 90522 Oberasbach**

## Tutto sulla posizione

Das Haus befindet sich in einer begehrten Wohnlage in Oberasbach-Altenberg und bietet eine ideale Kombination aus Ruhe, Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen. Der öffentliche Nahverkehr ist hervorragend angebunden: Eine Bushaltestelle befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt, und die S-Bahn-Station Oberasbach ist in etwa 20 Minuten zu Fuß oder bequem mit dem Bus erreichbar. Von hier aus bestehen schnelle Verbindungen in die umliegenden Städte. Eine Grundschule sowie ein Gymnasium sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar, ebenso wie ein Kindergarten. Auch die Nahversorgung lässt keine Wünsche offen: Mehrere Supermärkte, eine Drogerie und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in direkter Umgebung. Das Stadtzentrum von Oberasbach ist in etwa 15 Minuten zu Fuß erreichbar, während die Autobahn A6 nur wenige Fahrminuten entfernt liegt und eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz ermöglicht.

**CODICE OGGETTO: 25369008 - 90522 Oberasbach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 44.38 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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.

**CODICE OGGETTO: 25369008 - 90522 Oberasbach**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)