



## 90522 Oberasbach

# Charmantes Einfamilienhaus in begehrter Lage von Oberasbach



**459.000 €**

Kaufpreis

**116,59 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**285 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Immobilien**

Florian Stilp

Tel.: 0911 / 477 213-60

[florian.stilp@remax.de](mailto:florian.stilp@remax.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	116,59 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	60 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	285 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
separate WCs	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	459.000 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1926
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1926
Zustand	modernisiert



## Ausstattung

### Befuerung

Gas ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie zunächst in den Flur. Von hier aus führen Treppen hinunter in den Keller, der viel zusätzlichen Stauraum bietet. Die Treppen nach oben führen in das Erdgeschoss, wo sich ein großzügiges Gäste-WC befindetet.

Rechts vom Flur aus liegt die Küche, die mit einer praktischen Schiebetür ausgestattet ist. Diese Tür führt direkt in das gemütliche Esszimmer, das offen mit dem Wohnzimmer verbunden ist und zu geselligen Abenden mit Familie und Freunden einlädt.

Eine Treppe im Flur führt weiter ins Dachgeschoss. Dort erwartet Sie ein vielseitig nutzbares Zimmer, ideal als Büro oder Kinderzimmer, sowie ein großes Schlafzimmer. Ein sehr geräumiges Badezimmer mit Badewanne und Dusche rundet diese Etage ab. Vom Flur aus gelangen Sie auf einen Balkon, der zum Verweilen einlädt. Eine Wendeltreppe führt weiter in den Spitzboden, wo sich weiterer Stauraum sowie die Gas-Brennwerttherme befindetet.

**\*\*Charmantes Einfamilienhaus in begehrter Lage von Oberasbach\*\***

#### Erdgeschoss:

- Großes Wohnzimmer
- Esszimmer
- Gäste-WC
- Küche

#### Dachgeschoss:

- Großes Schlafzimmer
- Kinderzimmer oder Büro
- Großes Bad mit Wanne und Dusche

#### Spitzboden:

- Lagerfläche
- Heizung

#### Keller:

- Vorratsräume
- Waschküche

#### Außenbereich:

- Garage
- Stellplatz
- Gartenhaus



## Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360° Rundgang als Download Link zugeschickt.

Charmantes Einfamilienhaus in begehrter Lage von Oberasbach  
Dieses gepflegte Einfamilienhaus, 1926 erbaut und 1997 erweitert und saniert, liegt auf einem ca. 285 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Oberasbach. Mit ca. 116,59 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet es im Erdgeschoss eine Küche, ein Wohn- und Esszimmer sowie ein großes Gäste-WC. Das Dachgeschoss verfügt über ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer oder Büro, ein großes Bad und einen Balkon. Der kleine, pflegeleichte Garten mit Gartenhaus und Südausrichtung lädt zum Entspannen ein.  
Besonders hervorzuheben sind die barrierefreie Ausstattung (alle Türen, Bäder) und die elektrischen Jalousien. Eine Garage mit elektrischem Tor und ein Stellplatz bieten ausreichend Parkmöglichkeiten. Die zentrale Lage in Oberasbach bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 09.10.2034  
Baujahr lt. Energieausweis: 1926  
Endenergiebedarf / Energieverbrauch beträgt 238,98 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsberater. Wir können Ihnen aufgrund dieser Zusatzqualifikation bei Fragen zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen kompetente Auskünfte erteilen.  
Dies beginnt bei einer einfachen Handwerkerempfehlung und geht bis zur Erstellung kompletter Bauablaufpläne einschließlich verbindlicher Kostenermittlung und Fördermittelservice. Nutzen Sie unser KnowHow und unsere Bau-Netzwerke zu Ihrem geldwerten Vorteil !

## Lage

Das Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen, gepflegten Gegend in Oberasbach, bekannt für gute Infrastruktur und hohe Lebensqualität.

In fußläufiger Entfernung befinden sich Spielplatz, Parkplätze und der Kindergarten Regenbogen. Apotheke und Praxis Dr. Konrad sind ca. 420 Meter entfernt. Für Sportbegeisterte bieten die Feld- und Jagdbogenschützen eine nahegelegene Freizeitmöglichkeit.

Die Nahverkehrsanbindung ist hervorragend. Bushaltestellen sind in etwa 5 Minuten, die Bahnstation Unterasbach in ca. 10 Minuten zu erreichen.

Einkaufsmöglichkeiten und Postdienste, sind in der Nähe. Die Lage bietet zudem schnelle Anbindung an Autobahn und Flughafen, erreichbar in ca. 20 Minuten.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 9.10.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 238.98 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).



Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1926.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

\*\*\*\*\*

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.

Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.  
Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: [patricia.potrafke@remax.de](mailto:patricia.potrafke@remax.de)

\*\*\*\*\*

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄÄUME, LEBENSTRÄÄUME. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verliebungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!  
Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.











RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion











RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Nürnberg**



Höchstnote für

**RE/MAX Immobilien**  
**Stein-Nürnberg-Fürth-Schwabach-Ansbach**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS 10/24  
RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion













RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion







RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

**RE/MAX**

**In Immobilien weltweit die Nummer 1**

**Sie kennen jemanden, der eine Immobilie  
zu vermieten oder verkaufen hat?**

**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.**



**Rufen Sie uns an.**  
**Tel. 0171 / 11 777 60**

**RE/MAX Immobilien**  
Florian Stilp  
Hauptstraße 11, 90547 Stein  
[remax-stein.de](http://remax-stein.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion