



## 90522 Oberasbach

### Ensemble mit 2 Häusern ...



**990.000 €**

Kaufpreis

**275 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1025 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**10**

Zimmer



PETER HÜFNER IMMOBILIEN

**Ihr Ansprechpartner**

**Peter Hüfner Immobilien**

Barbara Heidrich

Tel.: +49 911 777711

[b.heidrich@huefner-immobilien.de](mailto:b.heidrich@huefner-immobilien.de)

#### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	275 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.025 m <sup>2</sup>
Zimmer	10

#### Preise & Kosten

Kaufpreis	990.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

#### Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------



## Ausstattung

---



## Beschreibung

Bei diesem Angebot handelt es sich um ein Ensemble, bestehend aus zwei Häusern, die dicht aneinandergelagert sind:

Ein massives 2- Familienhaus, erbaut im Jahr 1955, mit einer Wohnfläche von ca. 145 m<sup>2</sup> und ein Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 1973, mit einer Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup>

Das teilunterkellerte 2- Familienhaus, mit einer Abmessung von ca. 12 Meter mal ca. 7 Meter, ist wie folgt aufgeteilt:

Erdgeschoss: 3 Zimmer, Küche, Bad, Flur und Terrasse

Dachgeschoss: 2 Zimmer, offene Küche und Bad

Im Jahr 2010 wurde einige Renovierungen durchgeführt:

z. B.:

Ölzentralheizung und Heizkörper erneuert, Isolierglasfenster eingebaut und im EG der Boden neu gefliest

Es besteht jedoch noch weiterer Renovierungsbedarf:

z. B.:

Erneuerung der Bäder, Maler- und Verputzarbeiten, Elektrik, Außenanlagen

Das Haus steht leer, so dass man sofort mit den Renovierungsarbeiten beginnen kann.

Das angrenzende Einfamilienhaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> und ist wie folgt aufgeteilt:

Erdgeschoss:

Windfang ca. 4 m<sup>2</sup>, Diele ca. 9,6 m<sup>2</sup>, Küche ca. 8 m<sup>2</sup>, Speis ca. 2 m<sup>2</sup>, großer Wohn- Essbereich ca. 52 m<sup>2</sup>, Arbeitszimmer ca. 13,9 m<sup>2</sup>, Schlafzimmer ca. 20 m<sup>2</sup>, Bad ca. 6,5 m<sup>2</sup>, Gästezimmer ca. 8 m<sup>2</sup>, sowie großer Balkon ca. 14,7 m<sup>2</sup> und Terrasse

Im Kellergeschoss befinden sich ein gut belichteter Hobbyraum, ein altes Schwimmbad (außer Betrieb), der Heizungs- und Tankraum

Zum Anwesen gehört eine Doppelgarage.

Das Einfamilienhaus ist ebenso leerstehend.

## Lage

zentrumsnah und naturnah -

in begehrter Wohnlage -

ein Domizil mit guter Rundumversorgung und dem Vorteil der kurzen Wege:

das Zentrum von Oberasbach erreichen Sie in wenigen Minuten bequem zu Fuß -

hier finden Sie einfach alles:

Bäcker, Metzger, Fachgeschäfte, Discountläden, gute Gastronomie, Praxen, Apotheke sowie öffentliche Einrichtungen.

Dazu eine sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel durch Stadtbus mit Transfer zur U-Bahn ...

die Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe -

Zur Süd-West-Tangente, als Zubringer zu den Zentren von Fürth und Nürnberg sowie zum Autobahnnetz Nürnberg-Fürth-Erlangen, sind es auch nur ca. 3 Minuten mit dem Auto.

## Sonstige Angaben



Der Energieausweis lag bei Auftragserteilung noch nicht vor. Er ist beantragt und kann in Kürze vorgelegt werden.

















