





## Ausstattung

### Allgemein

Kamin	✓
Sauna	✓
Wintergarten	✓

### unterkellert

unterkellert	zum Teil
--------------	----------

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befuerung

Gas	✓
-----	---



## Beschreibung

Diese Immobilie ist ein geräumiger Winkelbungalow, der im Jahr 1965 erbaut wurde. Er befindet sich auf einem Grundstück mit einer Größe von ca. 709 m<sup>2</sup>, zzgl. einem Viertel von ca. 191 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche. Die Wohnfläche beträgt großzügige ca. 176 m<sup>2</sup> und umfasst insgesamt 5,5 Zimmer, ein Badezimmer, ein WC, eine Küche und einen Abstellraum, somit ist ausreichend Platz für eine Familie geboten. Der Bungalow ist teilunterkellert, das untere Stockwerk bietet zusätzlich weitere ca. 70 m<sup>2</sup> Nutzfläche und hier findet man neben dem Heizungskeller, Waschküche und Abstellräumen noch einen Hobbyraum, welcher vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Zu den Annehmlichkeiten gehören ein beheizter Wintergarten, der das ganze Jahr über genutzt werden kann, eine Außensauna und ein beheizter Außenpool.

Dieser Bungalow besticht vor allem durch die vielen Renovierungen, welche im Laufe der letzten Jahre durchgeführt wurden. Im Jahr 2013 wurde eine Dachsanierung samt Dämmung des Flachdaches durchgeführt. Die Elektrik wurde im Jahr 2014 erneuert. Eine Erneuerung des Badezimmers, des WCs und der Küche ist im Jahr 2015 erfolgt. Durch all diese Renovierungen wurde die Immobilie auf den aktuellen technischen und stilistischen Stand gebracht.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine attraktive Kombination aus großzügigem Wohnraum, modernen Annehmlichkeiten und Renovierungen, die den Wohnkomfort und den Wert der Immobilie steigern.

Die Garage und der Carport runden dieses Immobilienangebot ab.

Die Gaszentralheizung aus dem Jahr 2011 sorgt für eine wohlige Wärme und stellt die Warmwasserversorgung sicher.

Fakten im Überblick:

- Renoviert
- 5,5 Zimmer
- Großzügige Wohnfläche
- Großer Garten mit Pool
- Garage & Carport

Angaben aus der Bodenrichtwertkarte mit Stichtag 01.01.2022: Der durchschnittliche Bodenrichtwert liegt bei 810,- €/m<sup>2</sup>.

## Lage

Das Objekt befindet sich in absolut ruhiger Südwest-Lage im Ortsteil Altenberg der Stadt Oberasbach.

Oberasbach liegt im Speckgürtel von Nürnberg-Fürth in unmittelbarer Nachbarschaft zu Zirndorf. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten sind in der Nähe (entlang der Rothenburger Straße, Luftlinie 1km, fußläufig 14 Minuten) vorhanden, das Gemeindezentrum/Rathaus sowie diverse Schulen nebst Gymnasium liegen in gleicher Entfernung.

Beste Anbindung an den ÖPNV: mit Bus (VGN) und U-Bahn sind Sie in 40 Minuten am Hauptbahnhof Nürnberg, mit der S-Bahn S4 in 12 Minuten.

Mit dem Hainberg und dem Wiesengrund sind schöne Naherholungsmöglichkeiten gegeben.



**ImmoService GmbH**  
VR-Banken Metropolregion Nürnberg



**967**  
BESICHTIGUNGEN UND BERATUNGEN  
in den letzten 24 Monaten



**361**  
VERMITTELTE IMMOBILIEN  
in den letzten 24 Monaten

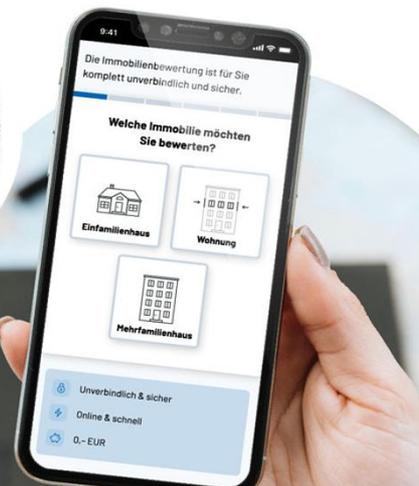


**11.748**  
AKTIVE  
KAUFINTERESSENTEN

**ImmoService GmbH**  
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

## So ermitteln Eigentümer den Wert ihrer Immobilie.

**JETZT ONLINE  
UND KOSTENLOS  
WERT ERMITTELN.**



























Exposéplan, nicht maßstäblich