



EXPOSÉ

HEGERICH: Attraktive 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Terrasse in Oberasbach



ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung

Adresse: 90522 Oberasbach

Baujahr: 1989

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 90 m²

Nebenkosten (ca.): 180,- €

Warmmiete (ca.): 970,- €

Etage: 3

Balkon: ja

**Kaltmiete
€ 790,-**

> Dachgeschosswohnung

> Oberasbach

> 3 Zimmer

> 90 m² Wohnfläche

> Objektnummer: WV50286



Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	90522 Oberasbach
Baujahr	1989
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	90 m ²
Kaltmiete	790,- €
Nebenkosten (ca.)	180,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	970,- €
Kautions	2370,00EUR
Etage	3
Balkon	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	92,80 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	05.03.2034
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1989
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Abstellraum	ja
bezugsfrei ab	01.07.2026

Objektbeschreibung:

Diese gepflegte und helle Dachgeschosswohnung befindet sich in einem ruhigen Dreifamilienhaus und bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 90 m², verteilt auf 3 Zimmer.

Die Wohnung ist ab dem 01.07.2026 verfügbar und präsentiert sich in einem modernisierten und sehr gepflegten Zustand. Sie wurde frisch gestrichen, verfügt über neue Türen, eine moderne Türsprechanlage sowie energieeffiziente Kunststofffenster. Das Badezimmer wurde vollständig renoviert und bietet eine Badewanne, WC, Waschtisch, Spiegelschrank sowie einen Waschmaschinenanschluss.

Das großzügige und lichtdurchflutete Wohnzimmer ist mit pflegeleichten Fliesenböden ausgestattet und bietet viel Platz für den Wohnbereich. Die angrenzende Küche mit Essbereich ist praktisch geschnitten und lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein.

Das Schlafzimmer verfügt über hochwertigen Laminatboden und sorgt für eine ruhige Rückzugsmöglichkeit. Das dritte Zimmer eignet sich ideal als Kinderzimmer oder Homeoffice und ist ebenfalls mit hochwertigem Laminat ausgestattet.

Das Gebäude stammt aus dem Baujahr 1989 und befindet sich in einem gepflegten Gesamtzustand.

Ein besonderes Highlight ist die Terrasse mit überdachter Sitzecke, die zum Entspannen im Freien einlädt. Zusätzlich stehen ein Abstellraum sowie bei Bedarf ein Dachbodenstellplatz zur Verfügung.

Haustiere sind nach Absprache möglich, sodass individuelle Lösungen je nach Bedarf getroffen werden können.

Insgesamt handelt es sich um eine helle, gut geschnittene und modernisierte Dachgeschosswohnung mit angenehmem Wohnkomfort und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Ausstattung:

- 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung im Dreifamilienhaus
- ca. 90 m² Wohnfläche
- verfügbar ab 01.07.2026
- frisch gestrichen
- neue Türen
- moderne Türsprechanlage
- Kunststofffenster
- renoviertes Badezimmer mit Badewanne, WC, Waschtisch, Spiegelschrank
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Wohnzimmer mit Fliesenboden und viel Platz
- Küche mit Essbereich
- Schlafzimmer mit Laminatboden
- 3. Zimmer flexibel nutzbar (Kinderzimmer / Homeoffice) mit Laminatboden
- Terrasse mit überdachter Sitzecke
- Abstellraum vorhanden
- Dachbodenstellplatz bei Bedarf
- Haustiere nach Absprache möglich
- Baujahr 1989

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und dennoch zentral angebundener Wohnlage in Oberasbach.

> Dachgeschosswohnung

> Oberasbach

> 3 Zimmer

> 90 m² Wohnfläche

> Objektnummer: WV50286



- www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse

Oberasbach liegt westlich von Nürnberg und überzeugt durch eine sehr gute Infrastruktur sowie kurze Wege in die Stadt.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend. In fußläufiger Entfernung befinden sich die Buslinien 150, 154 und 155, die eine schnelle Anbindung innerhalb Oberasbachs sowie in die umliegenden Stadtteile und Nachbarorte ermöglichen. Zusätzlich ist der S-Bahnhof Oberasbach an der S-Bahn Nürnberg (Linie S4 Ansbach-Nürnberg) gut erreichbar. Von dort aus erreicht man den Nürnberger Hauptbahnhof in nur ca. 9 Minuten, was die Lage besonders attraktiv für Pendler macht.

Der tägliche Bedarf ist ebenfalls bestens gedeckt: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind schnell erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch Ärzte, Banken und weitere Dienstleister im direkten Umfeld.

Auch die überregionale Anbindung ist sehr gut: Die Autobahnen und Bundesstraßen im Nürnberger Westen sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen, sehr guter Infrastruktur und schneller Anbindung an die Stadt Nürnberg.

Sonstiges:

Ihr Vertriebsteam der Hegerich Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.

Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage www.hegerich-immobilien.de.

SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?
Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen Verkaufs- oder Mietpreis Ihres Objekts!

- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
- Kostenlos und unverbindlich
- Wissenschaftlich fundiert

Objektbilder:



Terrasse



Wohnzimmer

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Oberasbach
- > 3 Zimmer

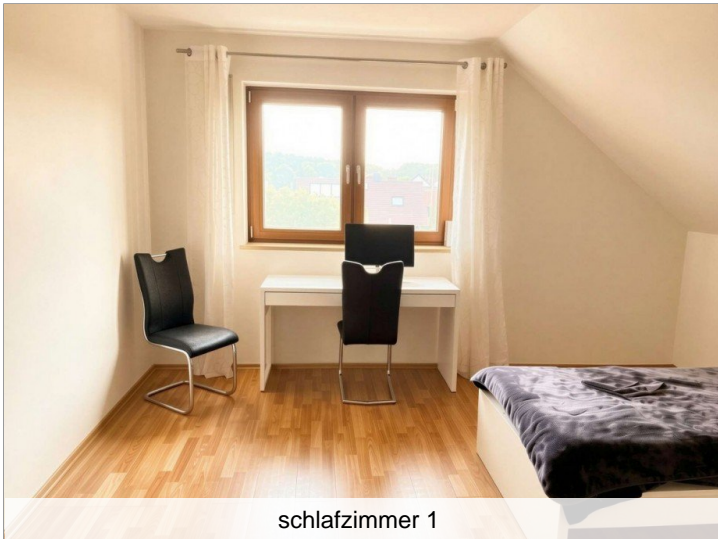
- > 90 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WV50286



Aussicht



Schlafzimmer 2



schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 1



Treppenhaus

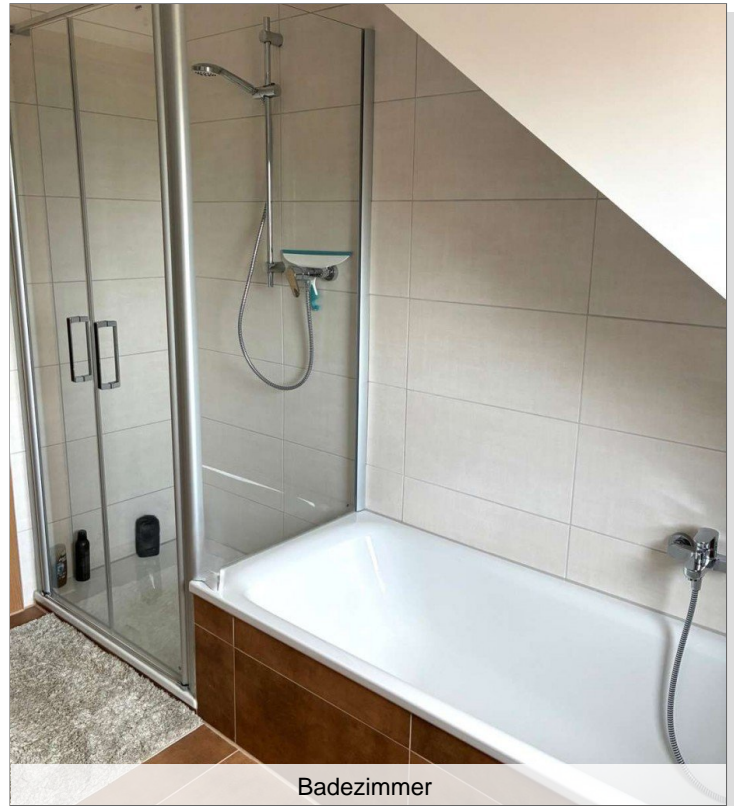
Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Oberasbach
- > 3 Zimmer

- > 90 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WV50286



Flur



Badezimmer



Wohnzimmer



Badezimmer

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Oberasbach
- > 3 Zimmer

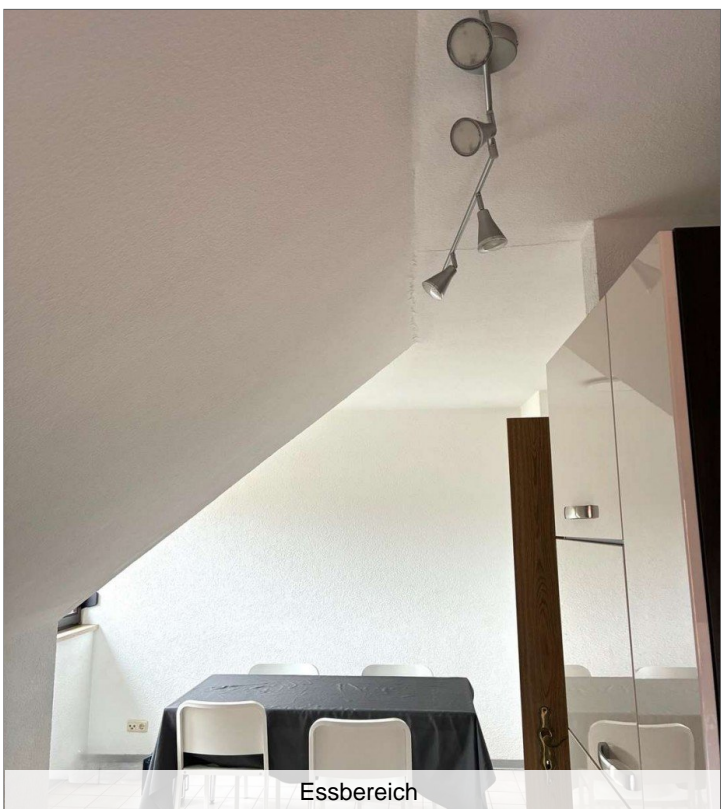
- > 90 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WV50286



Küche



Fahrradstellplatz



Essbereich

