

Exposé

Zweifamilienhaus in Oberasbach Zweifamilienhaus Provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-316770

Zweifamilienhaus

Verkauf: **650.000 €**

Ansprechpartner:
Christian Teschauer

90522 Oberasbach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1966	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	483,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	8,00	Garagen	1
Wohnfläche	188,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das attraktive, 1966 in massiver Bauweise errichtete Zweifamilien Reihenmittelhaus befindet sich im schönen Oberasbach Ortsteil Unterasbach. Das Grundstück umfasst eine Gesamtfläche von 483 m². Das Haus befindet sich in einer Sackgasse mit angrenzten Wald und Feld zum Verweilen in der Natur.

Das pflegeleichte Grundstück liegt am Rande einer über die Jahre gewachsenen Siedlung mit guter Anbindung zum Herzen der beliebten Kleinstadt.

Ihr neues Heim hat eine Wohnfläche von ca. 188 m² (zzgl. Terrasse mit ca. 9 m² und Balkon mit ca. 14 m²) die sich auf das Erdgeschoss und den ersten Stock verteilen. Eine Wohnung hat ca. 89 m². Das Wohnhaus ist außerdem voll unterkellert.

Im Eingangsbereich befindet sich der Windfang, leicht zu reinigen dank der hellen Fliesen, mit Treppe zur oberen Wohnung und zum 2. Obergeschoss, Platz für eine Garderobe ist sowohl oben und auch unten möglich.

Ein schöner Parkett als Bodenbelag im Wohn-/Esszimmer und Diele. Die Fensterfront und die Terrassentür bieten den freien Blick in den Garten und den wunderbaren Blick auf das freie Feld. Der obere Balkon bietet Schutz auch bei schlechtem Wetter draußen zu sitzen. Schiebetüren aus Glas ermöglichen den Zugang zum Garten. Sie haben direkten Zugang zur Garage im benachbarten Garagenhof sowie zu Ihren zwei Stellplätzen.

Der pflegeleichte Garten ist eine Oase für warme Sommertage. Zudem ruhig und gemütlich aber auch gut angebunden an Nürnberg und Fürth. Sie erreichen die öffentlichen Verkehrsmittel in nur 8 Minuten Fußweg zur S-Bahn (Richtung Nürnberg und Ansbach) und 6 Minuten zum Bus/Schulbus.

Die Wohnräume im Erdgeschoss und Obergeschoss bestehen aus Wohnzimmer, Esszimmer, 2 Schlafzimmern, Küche und Bad.

Das Bad im EG ist 2021 neu renoviert worden. Dieses Bad ist mit WC einer begehbaren Dusche (ebenerdig) und Waschbecken ausgestattet. Das Bad im 1. OG ist mit einer Dusche, Badewanne, WC und Waschbecken ausgestattet.

Das Dachgeschoss verfügt über 3 Zimmer die als Jugendwohnung genutzt wurden. Ein schnuckliges Bad mit Toilette und Waschbecken befindet sich an einem Zimmer. Drei Dachfenster wurden bereits 2018 erneuert. Der großzügige Raum ist mit Laminat ausgelegt und wird mit Ihrer Hilfe ein sehr gemütliches Zimmer. Im 2. Obergeschoss bieten sich viele Möglichkeiten um die Fläche des Hauses zu vergrößern.

Im Kellergeschoss befinden sich die üblichen technischen Anschlüsse, ein Vorrats- und Waschkeller, die Heizungsanlage (Öl) aus dem Jahr 1997 und ein Hobbyraum.

Da die Heizungsanlage im Jahr 1997 erworben wurde ist eine Erneuerung dieser Anlage nicht notwendig und kann noch einige Jahre in Betrieb bleiben. Im EG sowie im 1. OG besteht die Möglichkeit einen Holzofen (1. OG vorhanden) zu betreiben.

In den folgenden aufgeführten Jahren erfolgten Renovierungen:

- Rückstauklappe (Keller) wurde im August 2024 installiert
- Renovierung der unteren Wohnung (Strom, Wasser) inkl. Küche und Badezimmer 2021
- Anstrich der Fassade 2017
- neue Haustüre sowie Kellertüre 2015

Küchenrenovierung im 1. Obergeschoss 2013

Zum Haus gehört eine Einzelgarage und Zwei Außenstellplätze.

Die Immobilie ist nach Absprache verfügbar.

Haben wir Ihr Interesse für dieses liebevolle Heim geweckt? Zögern Sie nicht lange und überzeugen Sie sich selbst von dem Potential! Gerne vereinbaren wir einen ganz persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Lage

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

