



## 90522 Oberasbach

Familien willkommen! Großzügige 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit 2 Terrassen, 2 Bädern u. EBK inkl.!



**1.550 €**

Kaltmiete

**114,19 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Pekona Immobilien GmbH**

Tom Abadjew

Tel.: +49 151 420 76 130

info@pekona.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	114,19 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Terrassen	2
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaltmiete	1.550 €
Warmmiete	1.915 €
Nebenkosten	285 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	285 €
Gesamtbelastung brutto	1.915 €
Kaution	4.650 €



## Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	19.01.2031
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	2020
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	66.40
Primär-Energieträger	PELLET
Wertklasse	B

## Allgemeine Infos

verfügbar ab 15.04.2024

## Zustand

Baujahr	2020
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

### Befuerung

Pellet ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

Fußbodenheizung ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

### Wohnung:

- + 2 große Terrassen in Ost- und Westausrichtung
- + hochwertige Einbauküche inkl. Markenelektrogeräte (Herd m. Backofen, Glaskeramikkochfeld, Dunstabzug, Spülmaschine und Kühlschrank) im Mietpreis enthalten
- + 2 moderne Tageslichtbadezimmer mit bodengleicher Dusche inkl. RegendusCHFunktion, Badewanne, hochwertiger Sanitärausstattung u. beleuchtetem Spiegel
- + Fußbodenheizung in allen Räumen (Einzelraumsteuerung)
- + moderner Vinylböden in Eiche
- + großformatige Fliesen im Bad (anthrazit)
- + Kunststofffenster m. Dreifachisolierverglasung
- + elektrische Rollläden
- + Videogegensprechanlage in Farbe
- + barrierefrei
- + geräumiges Kellerabteil
- + TG-Stellplatz zzgl. 80,00 €/mtl.

### Gebäude:

- + 5 Häuser mit insgesamt 52 Wohneinheiten
- + barrierefreie Zugänge in alle Etagen
- + Personenaufzug (von der Tiefgarage bis ins 3. OG)
- + zentrale Pelletheizung
- + Wohnraumlüftung gem. Lüftungskonzept
- + KfW40
- + Tiefgarage
- + 2,60 m Raumhöhen
- + Freifläche mit Spielplatz
- + gemeinschaftliche Fahrradabstellräume im Keller
- + TV: Kabel
- + Highspeed-Internet: Glasfaseranschluss Telekom, Breitbandkabel Kabel Deutschland



## Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, das höchsten Ansprüchen an Qualität und Lebensqualität gerecht wird. Diese exklusive Wohnung bietet nicht nur eine durchdachte Raumaufteilung, sondern auch eine Fülle an Annehmlichkeiten, die Ihren Alltag bereichern werden.

Die Wohnung besticht durch ihre zwei großzügigen Terrassen, die Ihnen zu jeder Tageszeit ein sonniges Plätzchen bieten. Beginnen Sie Ihren Morgen mit einem Frühstück auf der Ostterrasse und lassen Sie den Tag mit einem Glas Wein und einem herrlichen Sonnenuntergang auf der Westterrasse ausklingen.

Ein Highlight dieser Wohnung ist zweifellos die hochwertige Einbauküche, die keine Wünsche offen lässt. Ausgestattet mit Markenelektrogeräten wie Herd mit Backofen, Glaskeramikkochfeld, Dunstabzug, Spülmaschine und Kühlschrank, wird das Zubereiten Ihrer Lieblingsgerichte zum Vergnügen. Diese ist im Mietpreis enthalten.

Die beiden modernen Tageslichtbadezimmer sind ein Ort der Entspannung und Erholung. Mit bodengleichen Duschen inklusive RegendusCHFunktion, einer Badewanne, hochwertiger Sanitärausstattung und beleuchteten Spiegeln bieten sie ein luxuriöses Wellness-Erlebnis. Für Ihr Wohlbefinden sorgt auch die Fußbodenheizung in allen Räumen, die individuell steuerbar ist. Der moderne Vinylboden in Eicheoptik und die großformatigen Fliesen in Anthrazit verleihen der Wohnung ein zeitgemäßes Ambiente. Die Kunststofffenster mit Dreifachisolierverglasung und elektrischen Rollläden garantieren zudem eine optimale Wärme- und Schalldämmung.

Diese Wohnung ist barrierefrei gestaltet und bietet mit einem geräumigen Kellerabteil zusätzlichen Stauraum. Ein Tiefgaragenstellplatz steht Ihnen für 80,00 € pro Monat zur Verfügung. Spielplatz und die gemeinschaftlichen Fahrradabstellräume im Keller den Bewohnern zusätzliche Annehmlichkeiten bieten.

Für Ihre Unterhaltung stehen Kabel-TV und Highspeed-Internet mit Glasfaseranschluss der Telekom sowie Breitbandkabel von Kabel Deutschland zur Verfügung.

## Lage

Ruhig und trotzdem zentral gelegen verfügt Oberasbach über sehr gute Verkehrs- und ÖPNV-Anbindungen. Im direkten Umkreis finden Sie alles, was Sie zum täglichen Leben benötigen, wie z.B. Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Schulen usw. Binnen weniger Minuten erreichen Sie die Stadtzentren von Fürth und Nürnberg.

### Entfernungen:

Grundschule ca. 150 m  
Supermarkt / Bäckerei ca. 700 m  
Hallen- und Freibad ca. 2,0 km

Fürth (Zentrum) ca. 8,2 km  
Nürnberg (Zentrum) ca. 10,6 km  
Erlangen ca. 22,4 km  
Schwabach ca. 14,2 km  
Ansbach ca. 36,3 km

### Anbindungen:

Bushaltestelle ca. 300 m  
Bahnhof Oberasbach ca. 3,2 km  
Bahnhof Unterasbach ca. 2,1 km  
A73 / Südwesttangente ca. 3,8 km

## Sonstige Angaben



Sonstiges:

- + Nichtraucher bevorzugt
- + Haustiere erlaubt
- + unbefristeter Mietvertrag (Indexmietvertrag)
- + Mindestmietdauer / Kündigungsausschluss von 2 Jahren
- + Bezug ab 15.04.2024 bzw. nach Absprache möglich













