

# Exposé

## Wohnung in Fürth

**Helle und ruhige 2-Zimmer Wohnung in Nähe zum Kanal.  
Garage und Balkon vorhanden.**



Objekt-Nr. **OM-286845**

### Wohnung

Verkauf: **239.000 €**

Ansprechpartner:  
Johannes Schwabe  
Telefon: 0176 62788533

90768 Fürth  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1993	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	68,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Öl	Garagen	1
Hausgeld mtl.	255 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die freundliche, sonnige 2-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich in direkter Nähe zum Main-Donau Kanal, welcher zu wunderschönen Spaziergängen einlädt.

Die Wohnung befindet sich im 1. OG einer kleinen Wohnanlage mit 6 Einheiten aus dem Baujahr 1993. Zur Anlage dazu gehört eine zweite Wohnanlage mit 5 Einheiten.

Die gesamte Anlage befindet sich in einem ordentlichen und gepflegten Zustand und wird laufend durch den Hausmeister und die Hausverwaltung instand gehalten.

Die 68m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf ein großzügiges Wohn- und Esszimmer sowie ein schönes Schlaf- und Arbeitszimmer. Die vielen Fenster sorgen für ein helles und lichtdurchflutetes Wohnen.

Vom Wohnzimmer aus haben Sie Zugang zum gefliestem Balkon mit Blickrichtung zum Kanal.

Der großzügige Flur bietet Raum für die Garderobe und zusätzlichen Stauraum in z.B. Regalen oder Schränken.

Wohn- und Schlafräume sowie die Diele und die Küche sind mit Laminatboden ausgestattet. Das Tageslichtbad ist weiß gefliest und ausgestattet mit einer Badewanne, WC und einem Waschbecken.

Im Angebot enthalten ist die vorhandene Garage. Entlang der Straße sind weitere Parkplätze vorhanden.

Der Waschmaschinenanschluss befindet sich im gemeinsam genutzten Waschkeller. Dieser beinhaltet auch einen Bereich für Fahrräder sowie die privaten Kellerabteile.

Das monatliche Hausgeld beläuft sich derzeit auf 255€, wovon ca. 196€ auf den Mieter umlegbar sind.

Die voraussichtlich erzielbare Kaltmiete liegt bei 680€ plus 30€ Garage = 710€ !

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche

## Lage

Im Fürther Norden befindet der Ortsteil Vach. Zwischen dem Main-Donau-Kanal und der Regnitz ist er ideal gelegen im Städtedreieck Fürth, Erlangen und Herzogenaurach

Der Main Donau Kanal und der Wiesengrund lädt zu Spaziergängen oder Fahrradtouren ein.

In der nahen Umgebung ist ein reichhaltiges Freizeitangebot durch z.B. Sportvereine, dem Golfplatz oder Schwimmbädern gegeben.

Die Verkehrsanbindung an den ÖPNV durch die Bus- und S-Bahnhaltestelle ist in wenigen Minuten zu erreichen.

Die A73 mit den Anbindungen an die A3, A6 und A9 ist mit dem PKW in kurzer Zeit erreichbar.

Im Ortskern befinden sich die Geschäfte des täglichen Bedarfs wie z.B. Ärzte, Schulen, Kindergärten und Banken.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	115,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnen 02

# Exposé - Galerie



Ansicht Haus



Ansicht Balkon

# Exposé - Galerie



Essen



Küche



Arbeiten - Schlafen

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Garage 01

# Exposé - Galerie



Garage 02



Waschkeller

# Exposé - Galerie

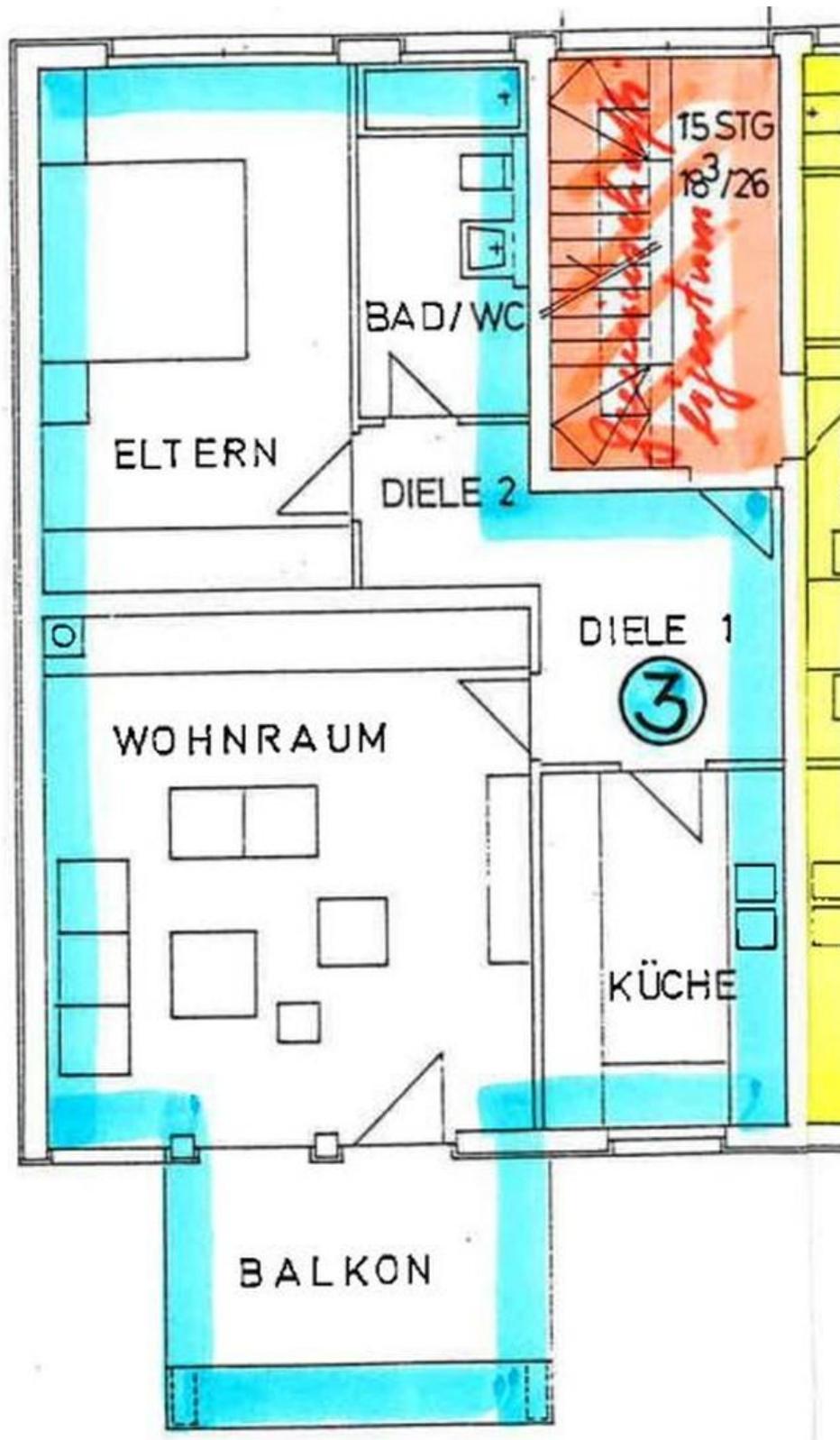


Fahrräder



Kellerabteil

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Grundrisse

## Wohnfläche Wohnung #3

---

Wohnraum 26,0

Küche 9,1

Eltern 16,3

Bad/WC 6,2

Diele 1 7,1

Diele 2 2,8

Balkon (25%) 2,7

---

70,1

3% Putz 2,1

---

anrechenbare Wohnfl. 68,0

Wohnfläche