

Exposé

Maisonette in Fürth

Provisionsfreie Maisonette-Wohnung mit vier Zimmern Balkon und Einbauküche direkt am Südstadtpark



Objekt-Nr. **OM-293870**

Maisonette

Verkauf: **319.000 €**

Ansprechpartner:
Cindy Töttels
Telefon: 0151 22322221

Fronmüllerstr. 56
90763 Fürth
Bayern
Deutschland

Baujahr	1959	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	82,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	28,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	430 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause direkt vor dem idyllischen Fürther Südstadtpark!

Diese charmante Maisonettenwohnung, erbaut im Jahr 1959 (generalsaniert Anfang 2000, letzte Renovierung der Wohnung 2022), befindet sich im 2. Obergeschoss eines äußerst gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet eine Wohnfläche von großzügigen 82 Quadratmetern plus 21 Quadratmeter Nutzfläche in Form eines direkt zugänglichen, ausgebauten Dachbodenraums. Das Highlight der Wohnung ist zweifellos das geräumige Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum herrlichen Südbalkon, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Neben dem Wohnbereich verfügt die Wohnung über eine separate Küche sowie ein Badezimmer mit Badewanne und ein gemütliches Elternschlafzimmer. Alle Räume sind bequem vom Flur aus zugänglich. Eine Besonderheit dieser Wohnung ist das Dachgeschoss, das vom Schlafzimmer aus erreichbar ist. Dieser zusätzliche Raum eignet sich perfekt als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Jugendzimmer und bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten. Aktuell ist das Dachzimmer mit Trockenbau in zwei Zimmer unterteilt. Der Trockenbau kann auch entfernt werden und dann hat man im oberen Stock ein geräumiges Zimmer.

Zur Wohnung gehört außerdem ein abschließbares Kellerabteil (7 qm) sowie ein Stellplatz, der für bequemes Parken sorgt. Desweiteren gibt es zur gemeinschaftlichen Nutzung einen Waschaum mit Platz für Trockner und Waschmaschine und einen Fahrradkeller. Hinter dem Haus befindet sich eine große Grünanlage mit Spielplatz zur gemeinschaftlichen Nutzung.

Die Wohnung war bisher vermietet, jedoch liegt eine Kündigung des Mietverhältnisses vor. Die bisherigen Mieter ziehen demnächst aus und das Objekt könnte ab 01.01.2025 vom neuen Eigentümer bezogen werden.

Das monatliche Hausgeld beträgt lediglich 430 € und umfasst bereits die Kosten für Warmwasser sowie Rücklagenzufuhr. Diese Immobilie bietet Ihnen nicht nur ein gemütliches Zuhause, sondern auch eine solide Investitionsmöglichkeit. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die Vorzüge dieser attraktiven Wohnung. Wir freuen uns darauf, Sie bald persönlich begrüßen zu dürfen!

Ohne Makler, direkt von privat.

Ausstattung

inkl. Einbauküche

Überall Rolläden (teilweise elektrisch) und fest installierter Insektenschutz

In fast jedem Zimmer geräumige Einbauschränke.

Das Gebäude wurde im Jahre 2023 auch von außen saniert:

- neues Dach
- Fassadenanstrich
- neue Außentüren und Klingelanlage

Heizungsanlage wurde bereits vor wenigen Jahren erneuert. Somit stehen nach aktuellen Stand keine größeren Gemeinschaftsrenovierungen in nächster Zeit an.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Einbauküche

Lage

Die Lage in einer familienfreundlichen Umgebung und die Nähe zum Stadtpark machen dieses Objekt besonders attraktiv.

Zentrale Lage mit Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel unmittelbar in der Nähe.

Zu Fuß erreichen Sie auch einige Restaurants, Bäckereien, zwei Einkaufszentren und ein Café. Mehrere Fitnessstudios, Grün- und Parkanlagen. Hinter dem Haus befindet sich ein kleiner Spielplatz und Grünflächen zur freien Nutzung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	101,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Galerie



Dachzimmer



Dachzimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer

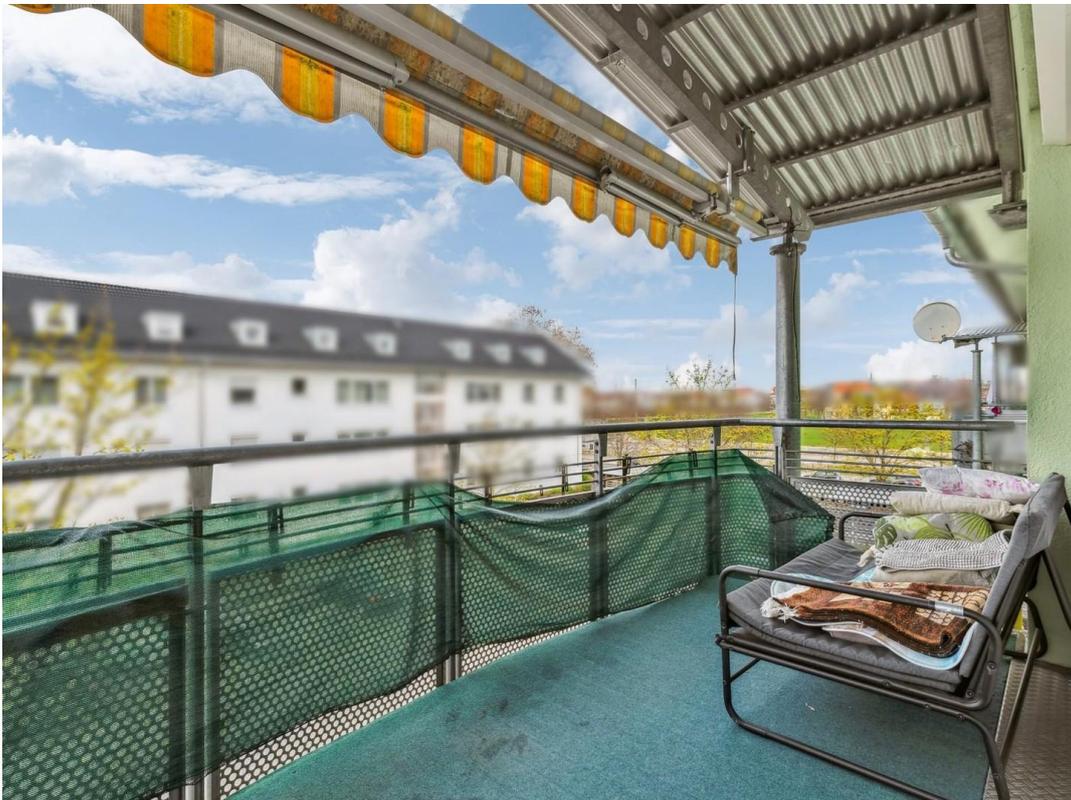


Esszimmer

Exposé - Galerie

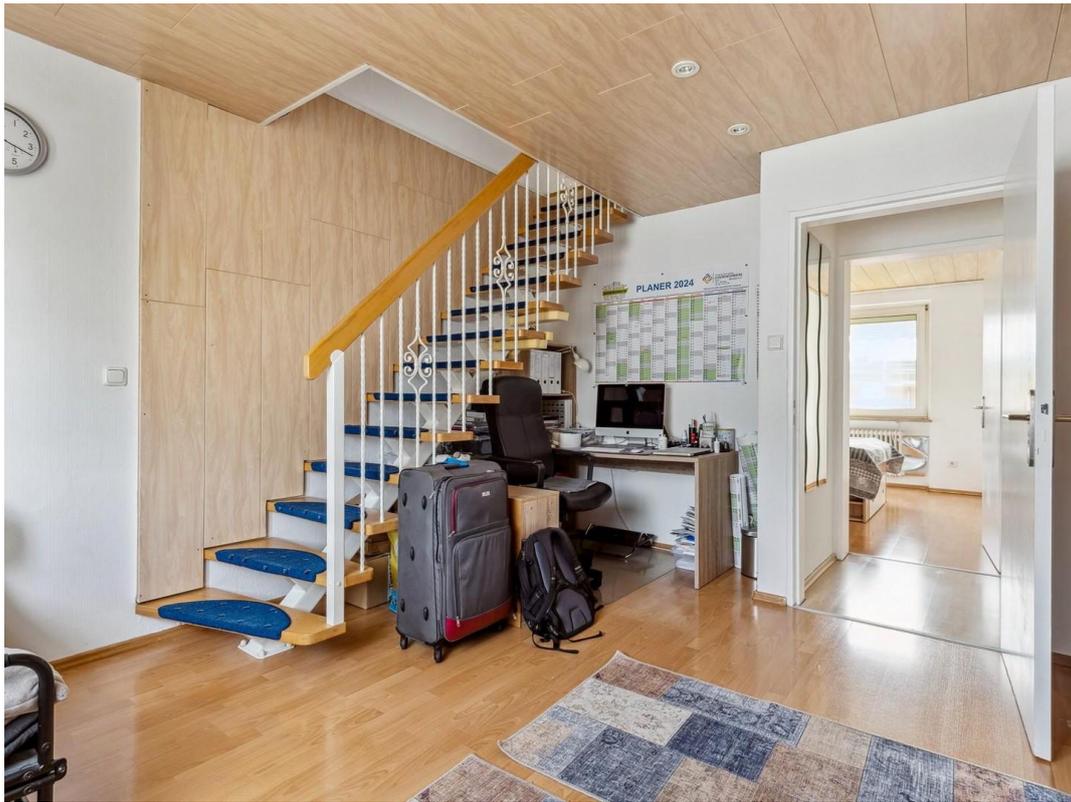


Schlafzimmer



Balkon

Exposé - Galerie



Kinder/Schlafzimmer



Küche

Exposé - Grundrisse

