

Exposé

Wohnung in Fürth

Von Privat: moderne, helle 115m2 Wohnung mit Garage



Objekt-Nr. OM-315542

Wohnung

Verkauf: **415.000 €**

Ansprechpartner:
A. Arslan

90765 Fürth
Bayern
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	115,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	214 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die angebotene 3-Zi Wohnung erstreckt sich über 115m² und wird vom Eigentümer selbst zum Kauf angeboten. Es entstehen keine Makler-Provisionen!

Das Gebäude ist an der Fassade sowie am Dach bereits Wärme isoliert und gedämmt.

Garage lediglich optional zu erwerben.

Die Wohnung befindet sich im 2. OG und erstreckt sich über drei Seiten des Gebäudes, wodurch zu jeder Tageszeit klarer Sonnenschein in die Wohnung gelangt.

Über die letzten 4 Jahre wurde die Wohnung umfangreich renoviert. Der neue Käufer braucht sich keine Gedanken über etwaige Renovierungs- oder Sanierungsarbeiten machen.

- Wände und Decken neu verputzt
- Gäste WC erneuert
- Türen erneuert
- Jalousie elektrisch für SZ und KZ
- Fliesen und Laminat erneuert
- Elektro Installation überholt
- Heizkörper überholt

Einbauküche mit Granit-Arbeitsplatte und Elektrogeräten ist im Kaufpreis inkludiert.

Optional zur Wohnung, besteht die Möglichkeit eine übergroße Garage, mit Tor-Automatik sowie Licht und Strom, zu erwerben. Die Garage ist breit genug, um ein PKW abzustellen sowie weitere Regale und dennoch den Luxus zu haben, gemütlich ein und aussteigen zu können.

Der Kaufpreis für die Garage beträgt 25.000 EUR und ist optional zur Wohnung.

Der Balkon ist zur Sonnenseite gerichtet und lädt Abends zum Entspannen ein.

Zur Wohneinheit gehört ein separater Kellerabteil, der Blickdicht ist und ebenfalls über Licht und Strom verfügt.

Das Objekt besitzt über ein großes Badezimmer, mit Badewanne, Dusche zwei Waschbecken sowie Platz für Waschmaschine und Trockner. Zusätzlich gibt es ein separates Gäste WC.

Die Zimmer sind alle sehr großzügig und wunderbar geschnitten. Das Wohnzimmer alleine ist ca 45m² groß und ist von beiden Seiten mit Balkon/Fenster ausgestattet, wodurch es jederzeit hell und klar ist.

Das Gebäude wird zum größten Teil durch die Eigentümer selbst genutzt und ist in einem hervorragendem Zustand. Das gesamte Gebäude ist an der Fassade und dem Dach bereits Wärmeisoliert. Die Technik funktioniert einwandfrei und bedarf keinerlei Investitionen. Anhand der Eigentümer-Versammlungs Protokolle wird ersichtlich, dass keine dringend notwendigen Sanierungsarbeiten am Gebäude anstehen. Das Wohngeld beträgt 214 EUR

Kontaktaufnahme bitte nur über die Website. Ich rufe Sie bei Gelegenheit zurück.

Besichtigungstermine nur nach telefonsicher Absprache.

Bitte keine Makler Angebote!

Ausstattung

Die Wohnung besitzt über eine außergewöhnliche Raumaufteilung:

Durch die Eingangstür gelangt man in der vorderen Flur, der zum Gäste WC, Küche, Abstellraum und Wohnzimmer führt.

Durch das Wohnzimmer gelangt man zum hinteren Flur, der zu den privaten Räumen, abgetrennt von jeglichen Gästen, führt. Durch den hinteren Flur gelangt man zum Schlafzimmer, Kinderzimmer und Bad.

Kinder bzw. Schlafzimmer haben jeweils ca. 17m² Fläche.

Gegenüber zur Küche befindet sich ein kleiner Abstellraum der ideal als Ergänzung zur Küche genutzt werden kann.

Im Kellerabteil gibt es ein gemeinschaftlichen Fahrrad Raum sowie Wasch und Trockenräume.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen 30er Zone mit ausreichend Parkmöglichkeiten rund um das Objekt.

In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten.

Darunter Supermärkte, Bäckereien, Drogeriemarkt und Einzelhandelsgeschäfte, die eine bequeme Versorgung des täglichen Bedarfs gewährleisten.

Die Anbindung an die A73 ist in wenigen Minuten zu erreichen, wodurch Sie schnell auf der Autobahn sind.

Binnen 15 Minuten erreicht man jeweils die Nürnberger Innenstadt, sowie die Erlangener Innenstadt bequem über die A73.

Autobahnkreuz A3 zu A73 ist innerhalb von 8 Minuten zu erreichen.

Nur wenige Minuten entfernt befindet sich der Fürther Stadtpark, der zu gemütlichen Abendspaziergängen oder Picknick Möglichkeiten einlädt.

Vor der Tür hält die Buslinie 33 und 178. Eine Anbindung zum Fürth Hauptbahnhof sowie Nürnberg Flughafen (U-Bahn Anschluss) ist somit auf direktem Wege mit den öffentlichen Verkehrsmittel möglich.

Infrastruktur:

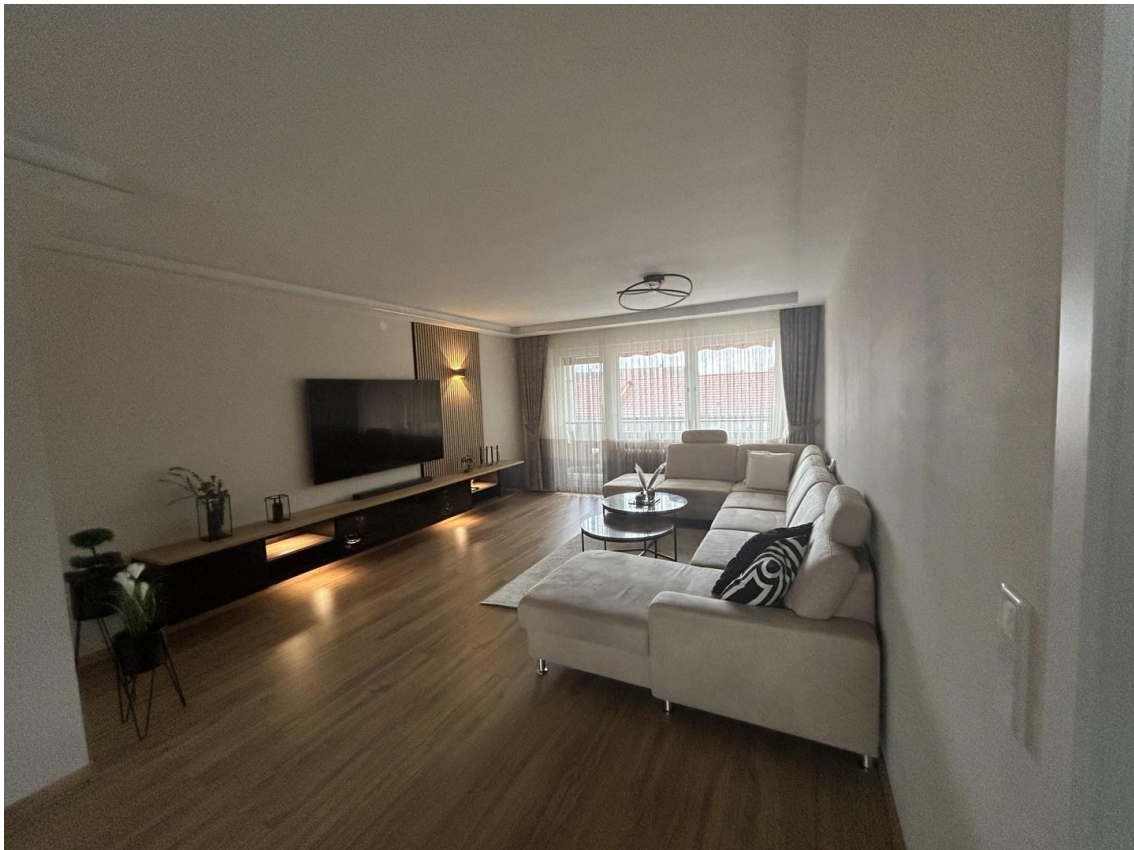
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	73,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Wohn- Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohn- Esszimmer



Wohn- Esszimmer

Exposé - Galerie



Flur Hinten



Flur Vorne

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



WC

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Bad

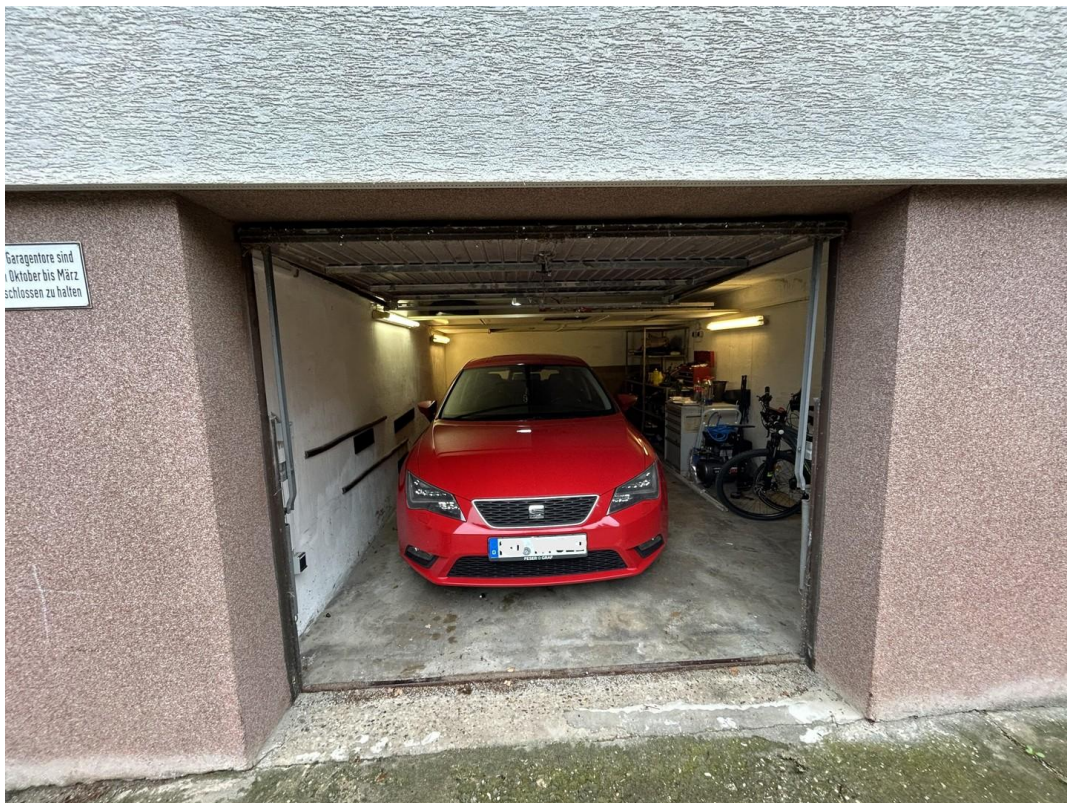


Bad

Exposé - Galerie

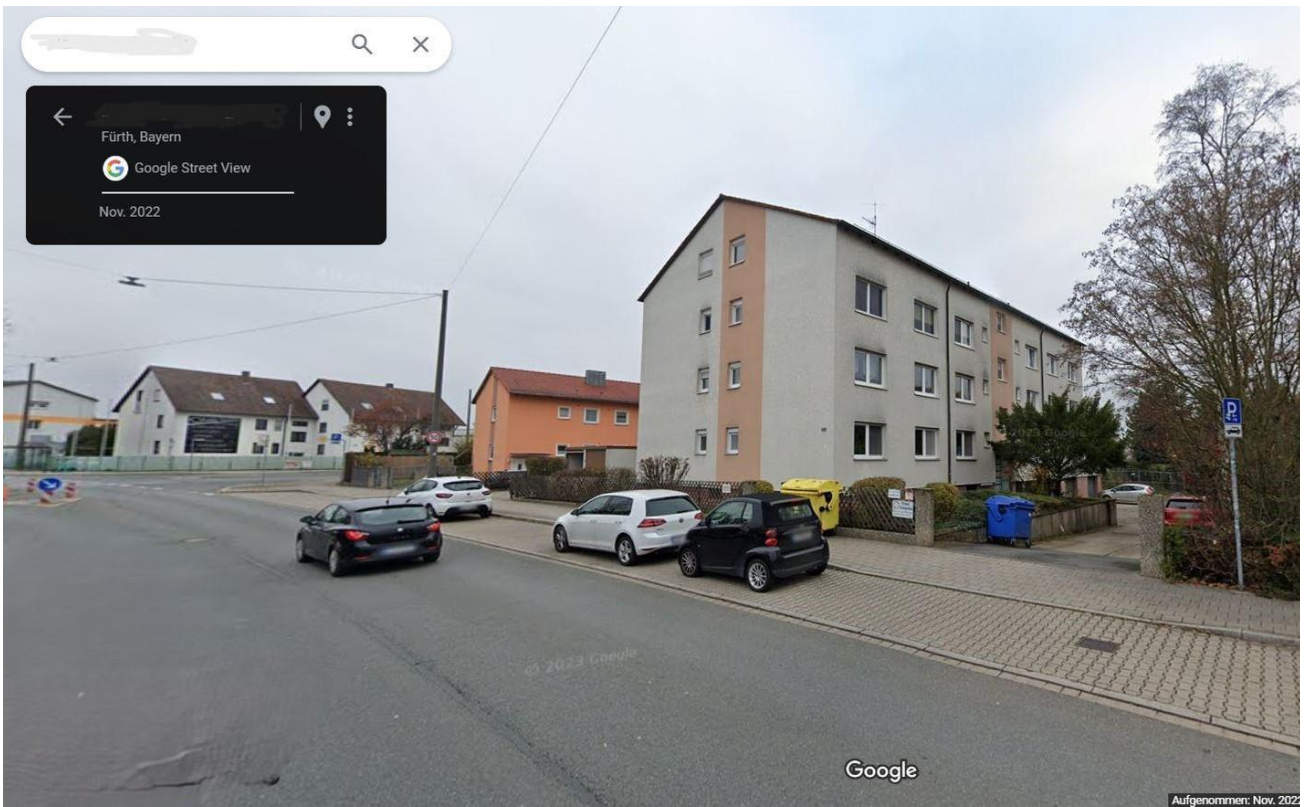


Abstellraum



Garage

Exposé - Galerie



Straßenansicht



Straßenansicht