

Exposé

Wohnung in Fürth

Renovierte 3 Zimmer Wohnung in Burgfarnbach



Objekt-Nr. OM-318567

Wohnung

Vermietung: **1.300 € + NK**

90768 Fürth
Bayern
Deutschland

Baujahr	1960	Mietsicherheit	1.050 €
Etagen	1	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	80,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	1. OG
Heizkosten	100 €	Garagen	1
Summe Nebenkosten	1.400 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Es handelt sich um das Obergeschoss eines gepflegten Zweifamilienreiheneckhauses sowie die dazugehörige Garage mit insgesamt 80qm Wohnfläche.

Hier die Highlights der Wohnung:

Die Gas-Etagenheizung kann mit einem Raumthermostat im Wohnzimmer elektronisch gesteuert werden, d.h. es lassen sich verschiedene Heizszenarien bequem automatisieren.

Die Küche mit Fliesenboden sowie großem Fenster besteht aus jeweils neuem Geschirrspüler, Induktionskochfeld sowie Dunst-Abzugshaube von AEG. Die Dunstabzugshaube schaltet sich dank Hub2Hood automatisch ein, sobald das Kochfeld aktiviert wird und passt sich in der Leistung dem Kochfeld an. Das Kochfeld beherrscht Sense2Boil und verhindert das Überkochen von Wasser. Der Geschirrspüler hat eine Besteckschublade und öffnet automatisch m, wenn er fertig ist. Die Anschlüsse für eine Waschmaschine in der Küche sind vorhanden. Außerdem wartet ein Hochschrank in der Küche auf, wo eigener Backofen und Mikrowelle hoch eingebaut werden können. Rechts daneben könnte eine Kühl-Gefrierkombination als Standgerät Platz finden.

Im Wohnzimmer gibt es einen weißen Gas-Kachelofen, der wirklich sehr schön anzusehen ist - aber nicht zum Heizen verwendet wird. Dafür kommt die Gasetagenheizung mit Heizkörpern zum Einsatz.

Die 2 Schlafzimmer sind gut geschnitten.

Ein Abstellraum mit Fenster steht für Vorräte bereit.

Ein modern aussehendes, innenliegendes Badezimmer bietet einen schönen Waschbeckenunterschrank und ein schönes Waschbecken sowie eine multifunktionale Armatur, mit der auch am Waschbecken Haare gewaschen werden können.

Ihr Auto können Sie in der Garage abstellen und auch davor noch parken. Die Anmietung der Garage ist Pflicht, Kosten: 100€/Monat, in dem angezeigten Preis ist dieser Betrag bereits enthalten.

Ausschnitt relevanter Modernisierungsmaßnahmen:

Treppenhaus farblich erneuert 10/2024

Badezimmer Waschbecken, Armatur und Waschbeckenunterschrank neu 10/2024

Elektrik, Leitungen, Fenster und Heizung neu 2014-2017

Hinweis:

Die Vermietung erfolgt ausschließlich an Nichtrauchernde Personen - aus zwingenden gesundheitlichen Gründen.

In dem ruhigen Burgfarnbach mit Blick auf den Fürther Stadtwald ist das Zweifamilienreiheneckhaus in sehr guter Lage.

In unmittelbarer Umgebung finden Sie:

Grundschule, Kirche, Kindergarten, zahlreiche Restaurants, Sparkasse, Bioprodukte-Automat (z.B. Milch, Joghurt, Kartoffeln...), Bäckerei, Apotheke, Arzt, Zahnarzt, Fahrradladen und noch weitere zu entdeckende Orte.

Besichtigungstermine

Ein Sammelbesichtigungstermin wird abgestimmt und den Anfragenden bekannt gegeben.

Eine aussagekräftige Vorstellung mit als relevant angesehenen, freiwilligen Angaben ist erforderlich. Anfragen, die lediglich „wann ist der Besichtigungstermin“ beinhalten, werden mit dem Verweis auf die Beschreibung beantwortet.

Ausstattung

Raumaufteilung:

1 Flur

1 Küche mit Einbauschränken, einem Hochschrank für Backofen und Mikrowelle sowie Geschirrspüler, Induktionskochfeld und Abluft-Dunstabzugshaube sowie Einbau-Waschtrockner

1 Schlafzimmer mit Blick in den Fürther Stadtwald

1 Schlafzimmer mit Blick zur Grundschule Farrnbach

1 Wohnzimmer mit geräumigem, durch einen Dachvorstand überdachten Balkon mit Blick nach links zum Fürther Stadtwald

1 Abstellraum

1 Badezimmer mit Dusche, Waschbecken mit multifunktionaler Armatur, Waschbeckenunterschrank, schwebender Toilette

Hinweis:

Backofen, Mikrowelle und Kühlschrank dürfen von dem Mieter ausgewählt werden. Entweder werden diese mit einem Mietaufschlag von 75€/Monat bezahlt oder von dem Mieter selber angeschafft.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Einbauküche

Sonstiges

ÖPNV:

Bushaltestelle Libellenweg Linie 172 etwa 3 Minuten zu Fuß

Bahnhof Fürth-Burgfarrnbach 450m entsprechend etwa 7-8 Minuten zu Fuß entfernt

Lage

Etwa 3 Minuten zu Fuß ist die Bushaltestelle der Linie 172 zu erreichen, sodass werktags und am Samstag alle 10 Minuten eine direkte Verbindung zum Klinikum Fürth sowie zum Hauptbahnhof Fürth und die Innenstadt Fürths möglich sind - trotz ruhiger Lage abseits der Innenstadt Fürth im ruhigen Burgfarrnbach.

Außerdem ist in etwa 8 Minuten der Bahnhof Burgfarrnbach erreichbar, sodass eine Anbindung auch nach Nürnberg, Erlangen, Forchheim und Neustadt an der Aisch besteht.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	159,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

