

# Exposé

## Wohnung in Fürth

### Großzügige 3-Zimmerwohnung mit Balkon in Fürth-Dambach



Objekt-Nr. **OM-323000**

#### Wohnung

Verkauf: **690.000 €**

Telefon: 0911 712753

90768 Fürth  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1950	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	103,69 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hochwertige 3-Zimmerwohnung mit Balkon in bester Lage 103,69 m<sup>2</sup> (barrierefrei) Fürth-Dambach

## Ausstattung

Balkon mit 12 m<sup>2</sup> (Nordosten), französischer Balkon im Wohnzimmer (Südwesten)

Einbauküche mit Bora Induktionsherd inkl. Kochfeldabzug.

Siemens Geräte: Backofen mit integrierter Mikrowelle, Spülmaschine, Kühlschrank.

Zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Steuerbar über Bedieneinheit im Küchenbereich.

Ankleide zwischen Badezimmer und Schlafzimmer.

Hochwertige, wandbündige Zimmertüren mit unsichtbaren Zargen.

3-fach verglaste Kunststoff/Alu Fenster von Josko, alle mit elektrischen Raffstoren ausgestattet. Große Hebeschiebetür zum Balkon.

Beide Duscbäder mit Fenster und beheiztem Handtuchhalter.

Zwei Kellerersatzräume, davon einer mit Fenster und barrierefrei mit dem Aufzug erreichbar.

Fussbodenheizung. Frischwasserstation für Warmwasseraufbereitung direkt in der Wohnung.

Waschmaschinen- und Trockneranschluss im Abstellraum.

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Der Ausbau der Bäder, die Fussbodenbeläge und z.T. die Steckdosen und Deckenauslässe können noch kurzfristig individuell gestaltet werden

## Lage

Die Wohnung liegt in Fürth-Dambach direkt am Wiesengrund in perfekter, unverbaubarer Lage im 2. Obergeschoss einer kleinen Wohnanlage mit 26 Einheiten. Der Zugang erfolgt über einen abgeschlossenen Innenhof (Videokontrolle) und ist vom Parkdeck barrierefrei zugänglich. ÖPNV zu Fuss leicht zu erreichen.

### Infrastruktur:

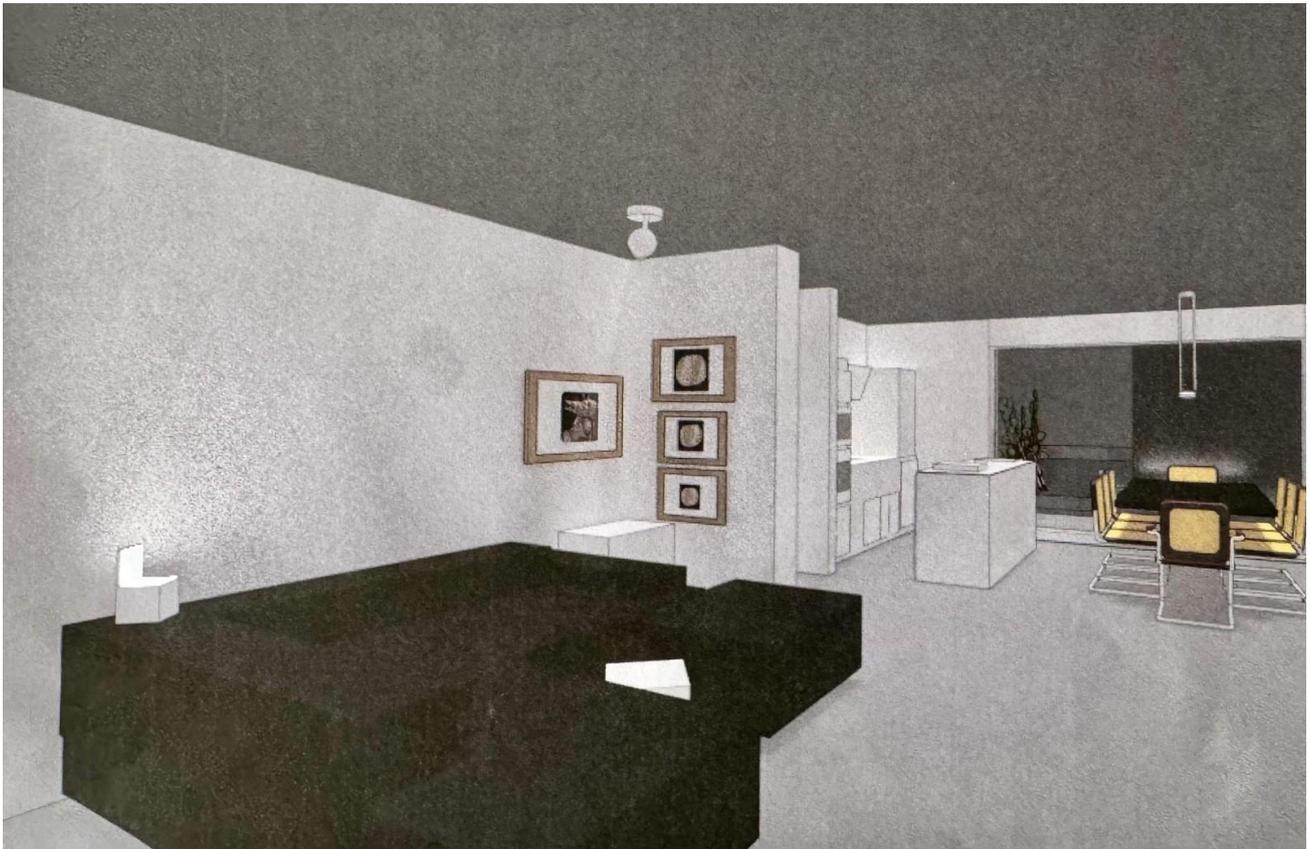
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	45,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



3D Ansicht innen

# Exposé - Galerie



Ausblick Balkon



Ausblick Balkon



Südansicht

# Exposé - Galerie



Südansicht



Ansicht vom Wiesengrund

# Exposé - Galerie



Aussicht Innenraum



Balkon 2.OG

# Exposé - Galerie



Bora-Abzug im Küchenblock



Bora-Abzug im Küchenblock

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Kühlschrank



Siemens Spülmaschine

# Exposé - Galerie



Ofen mit integr. Mikrowelle

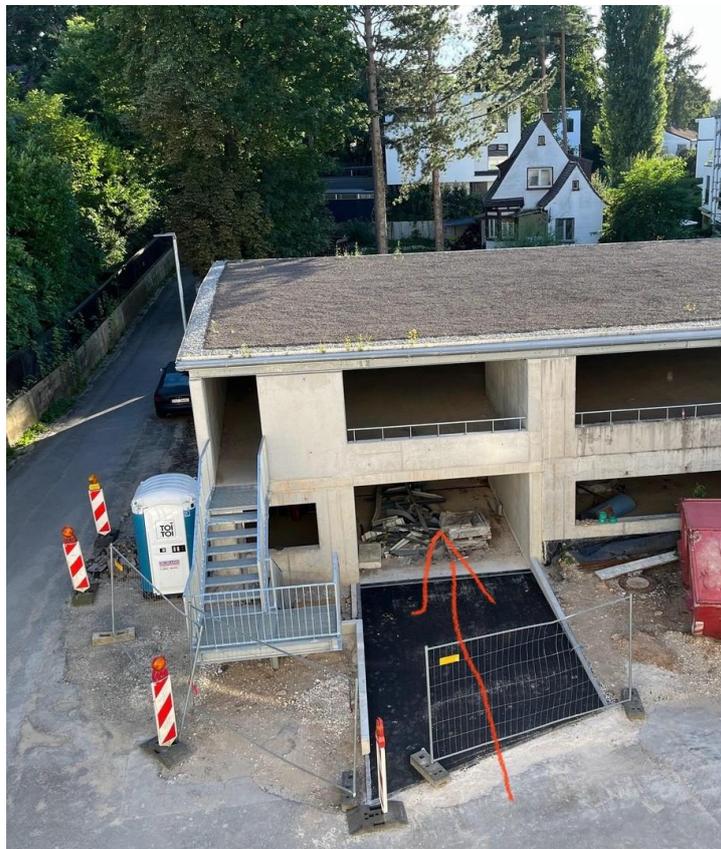


Küche

# Exposé - Galerie



Parkgarage oberes Deck



Parkplatz im unteren Deck

# Exposé - Galerie



KWL Fassade



Ausblick Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Innenhof



Innenhof

# Exposé - Galerie



Gebäudeansicht Wiesengrund



Ausblick Küche/Balkon

# Exposé - Galerie



Ausblick vom Wohnzimmer



Ausblick vom Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Steuerung Lüftungsanlage



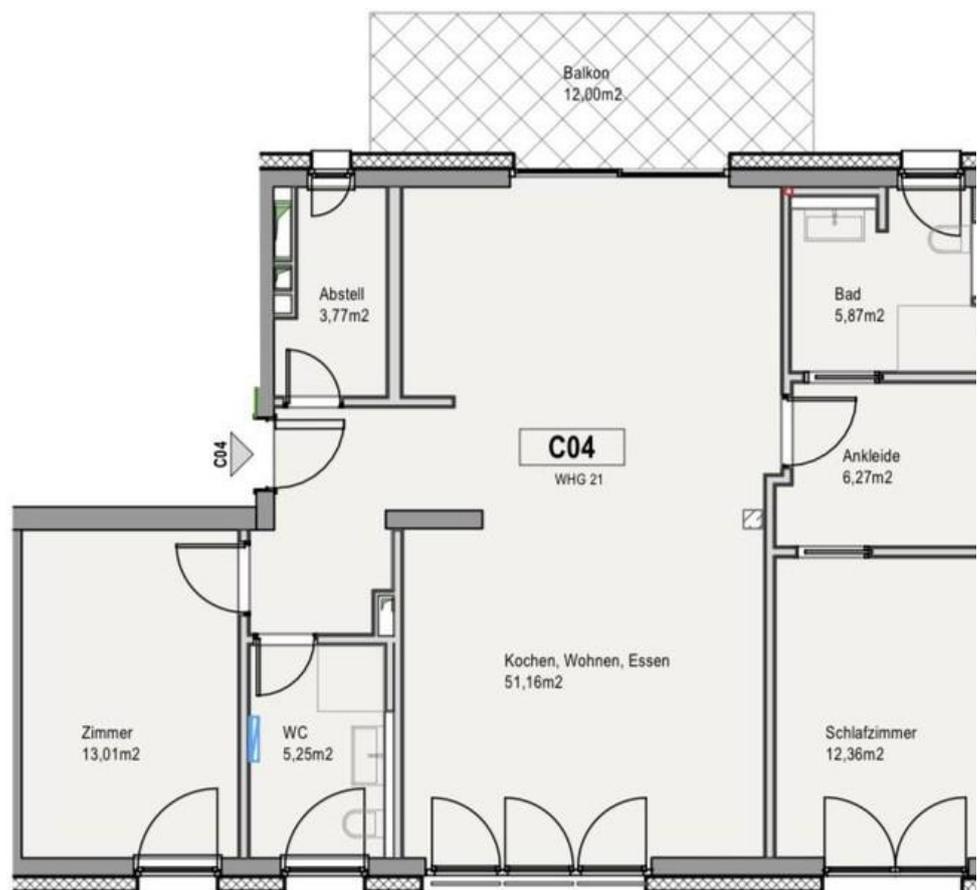
Steuerung Lüftungsanlage/Heiz.

# Exposé - Galerie



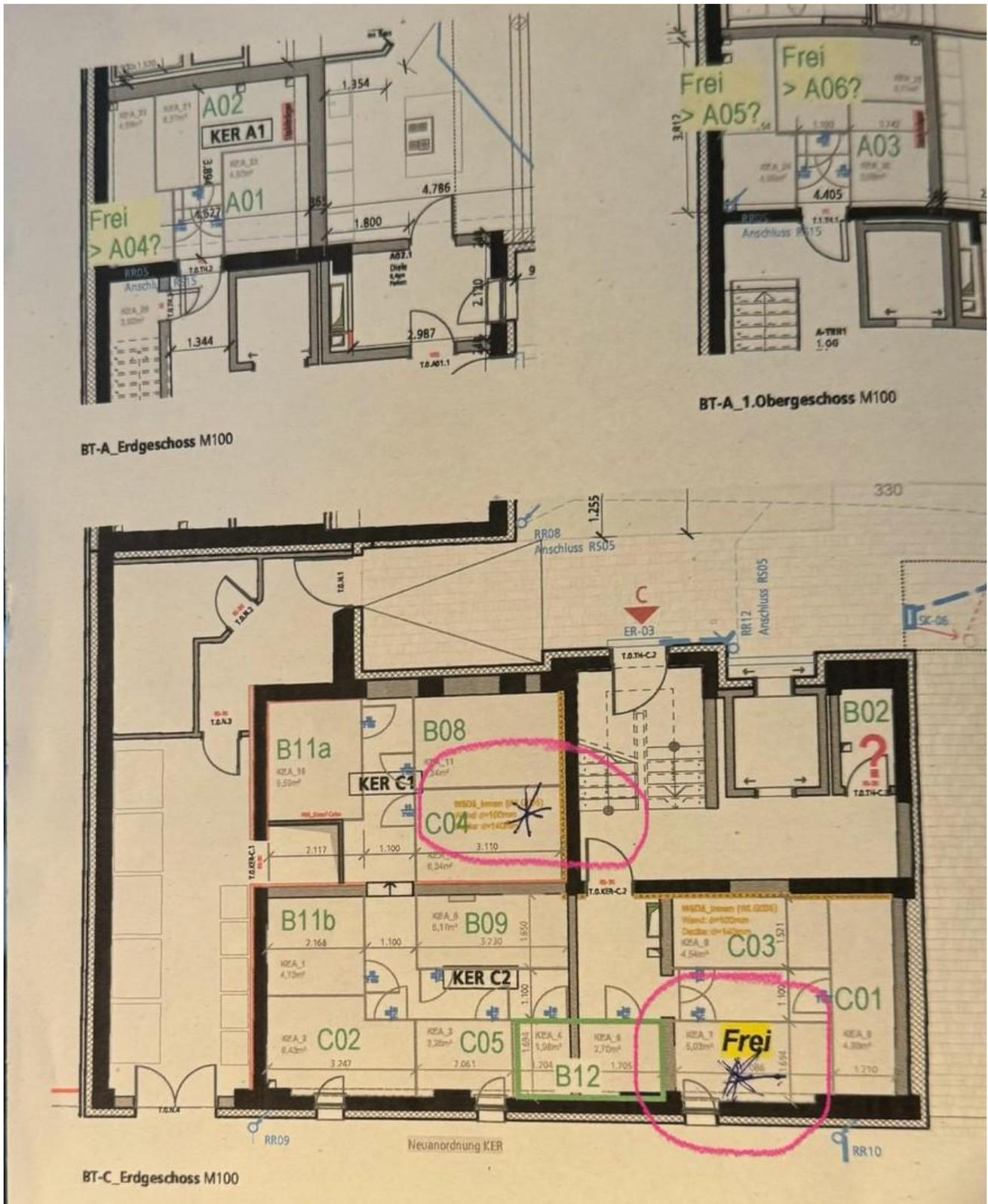
Steuerung Lüftungsanlage/Heiz.

# Exposé - Grundrisse



Wohnflächen Berechnung

# Exposé - Grundrisse

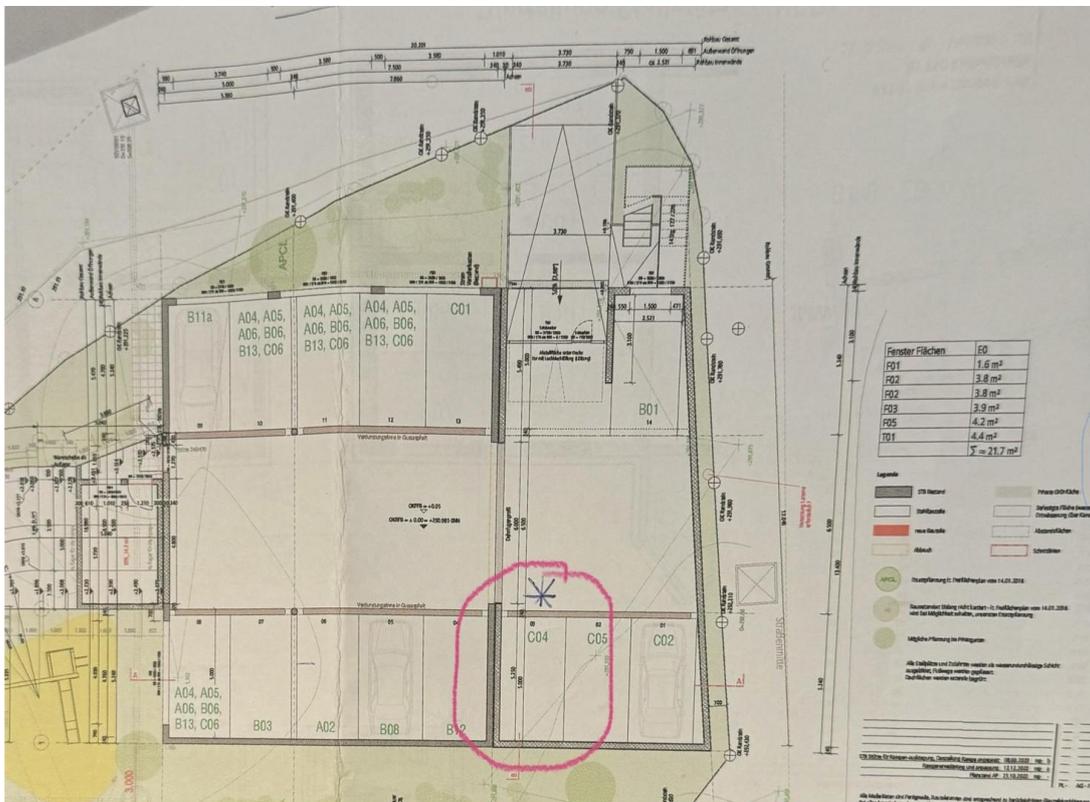


2 Kellerersatzräume

# Exposé - Grundrisse



Gesamtplan



Garagenplatz im Parkdeck