

Exposé

Wohnung in Fürth

Großzügige 3-Zimmerwohnung mit Balkon in Fürth-Dambach Erstbezug



Objekt-Nr. **OM-323000**

Wohnung

Verkauf: **690.000 €**

Telefon: 0911 712753

90768 Fürth
Bayern
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	103,69 m ²	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 m² (barrierefrei) Fürth-Dambach

Ausstattung

Balkon mit 12 m² (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:

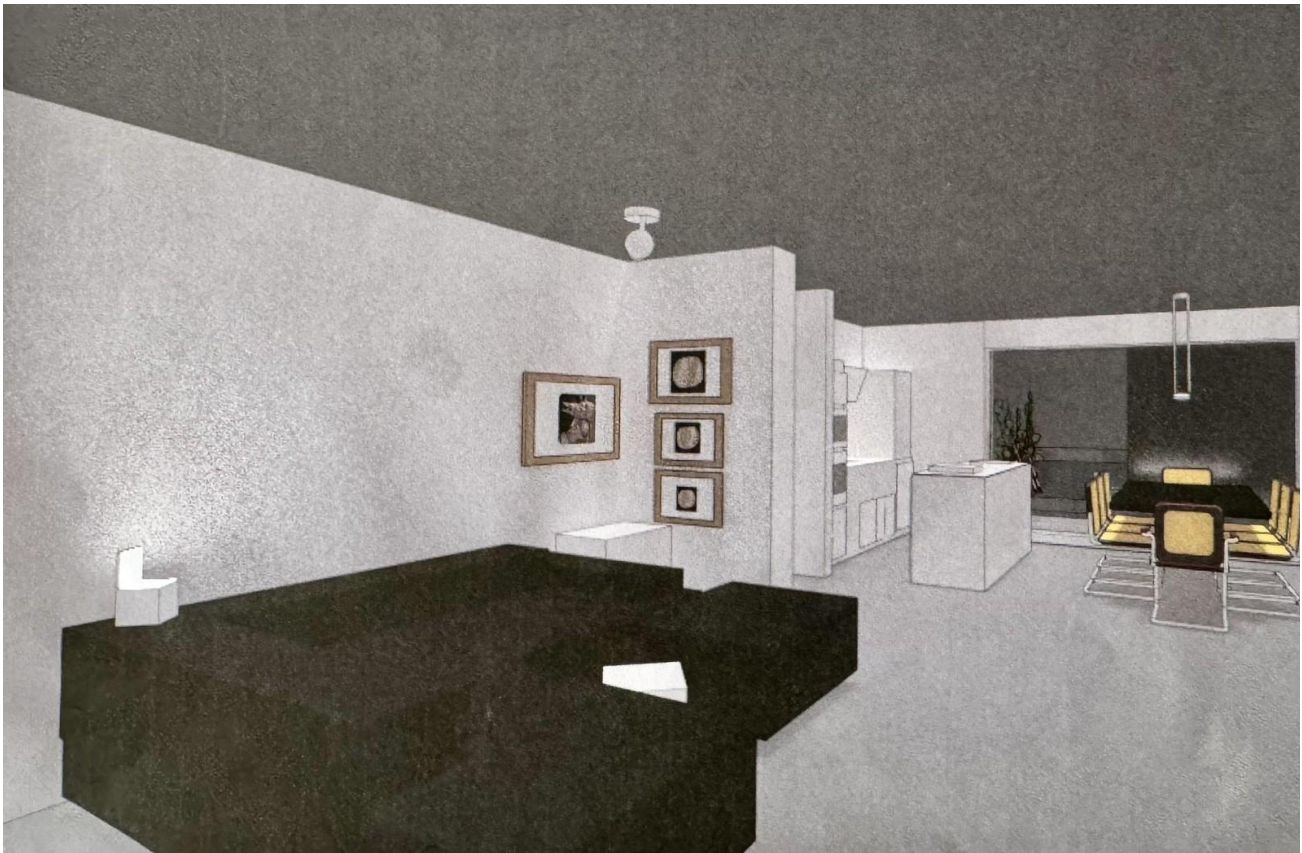
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

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

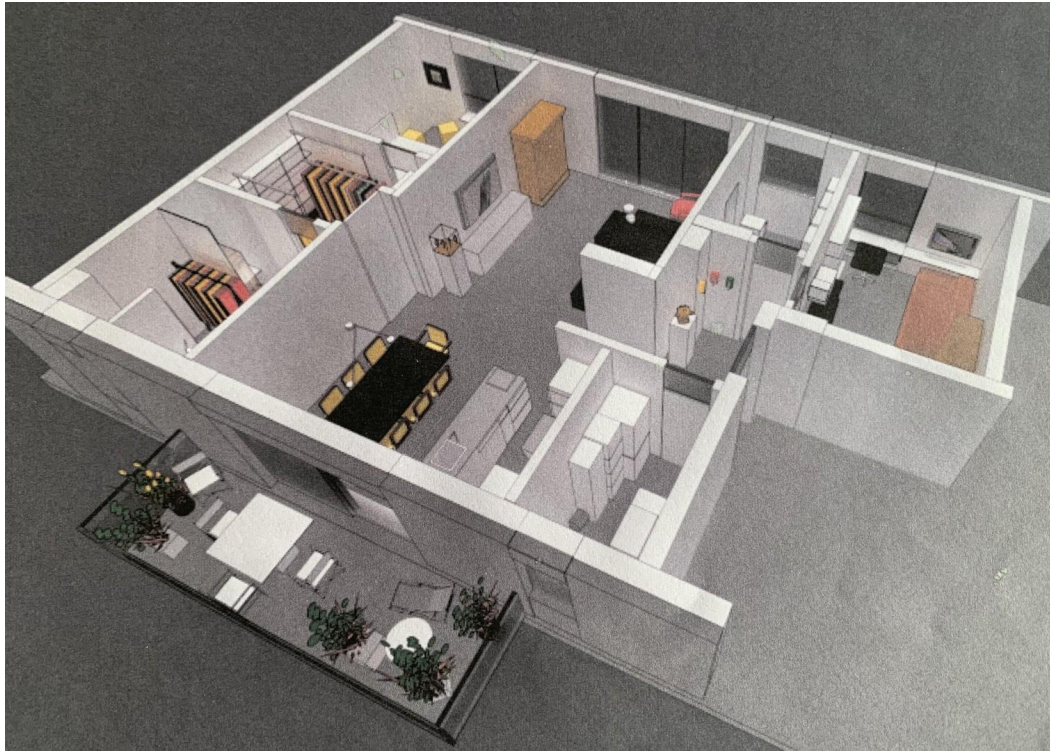


Exposé - Galerie



3D Ansicht innen

Exposé - Galerie



3D Ansicht



Ausblick Balkon

Exposé - Galerie



Südansicht



Südansicht

Exposé - Galerie



Ansicht vom Wiesengrund

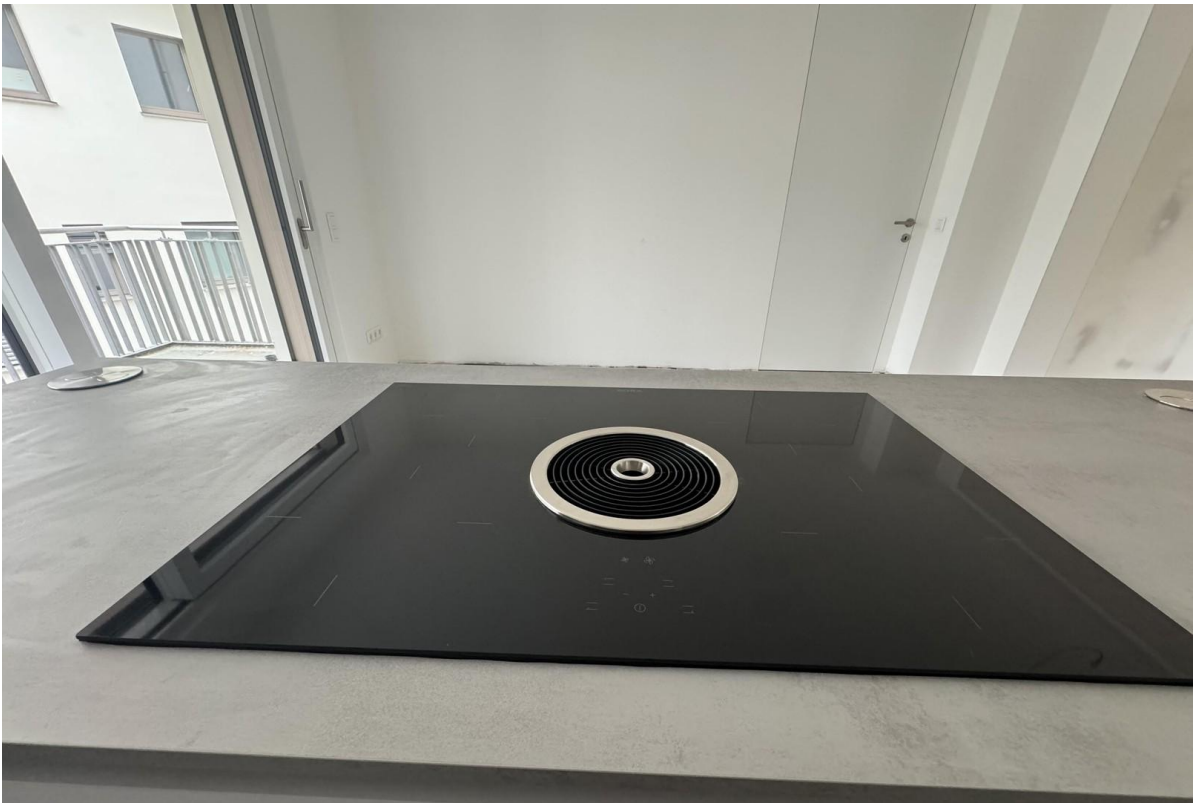


Aussicht Innenraum

Exposé - Galerie



Balkon 2.OG



Bora-Abzug im Küchenblock

Exposé - Galerie



Bora-Abzug im Küchenblock



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Kühlschrank

Exposé - Galerie



Siemens Spülmaschine



Ofen mit integr. Mikrowelle

Exposé - Galerie



Küche



Parkgarage oberes Deck

Exposé - Galerie



Parkplatz im unteren Deck



KWL Fassade

Exposé - Galerie



Ausblick Schlafzimmer



Innenhof

Exposé - Galerie



Innenhof



Gebäudeansicht Wiesengrund

Exposé - Galerie



Ausblick Küche/Balkon



Ausblick vom Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Ausblick vom Wohnzimmer



Steuerung Lüftungsanlage



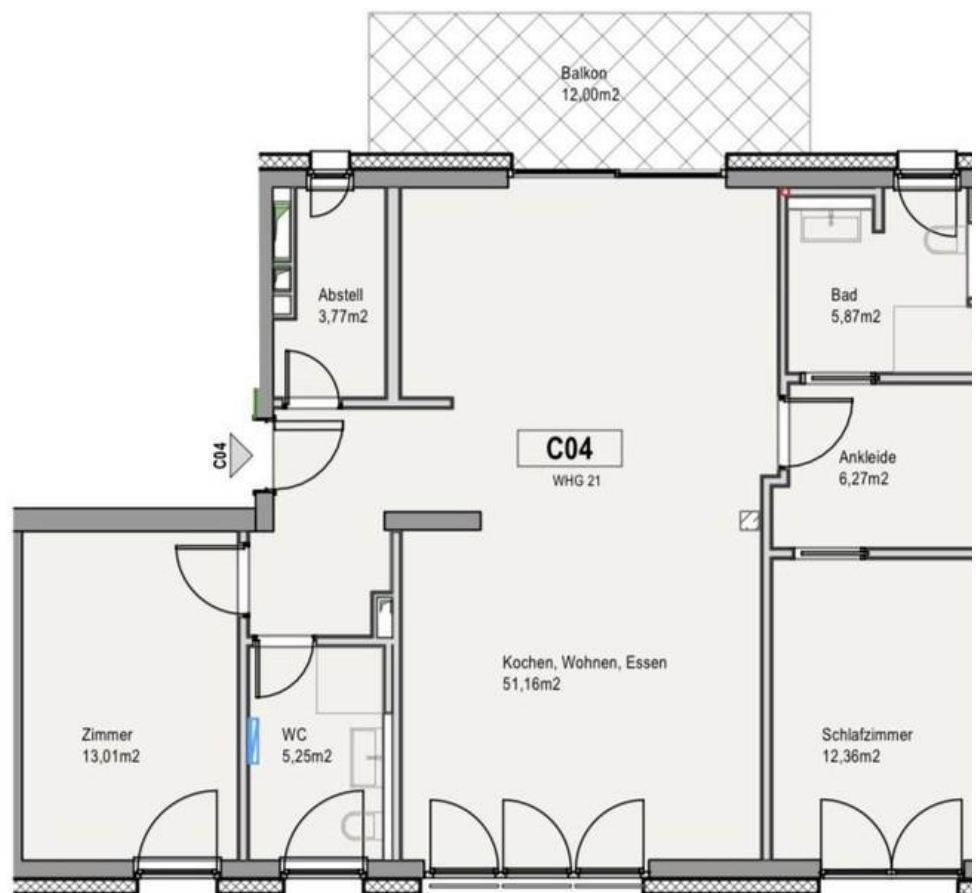
Steuerung Lüftungsanlage/Heiz.

Exposé - Galerie



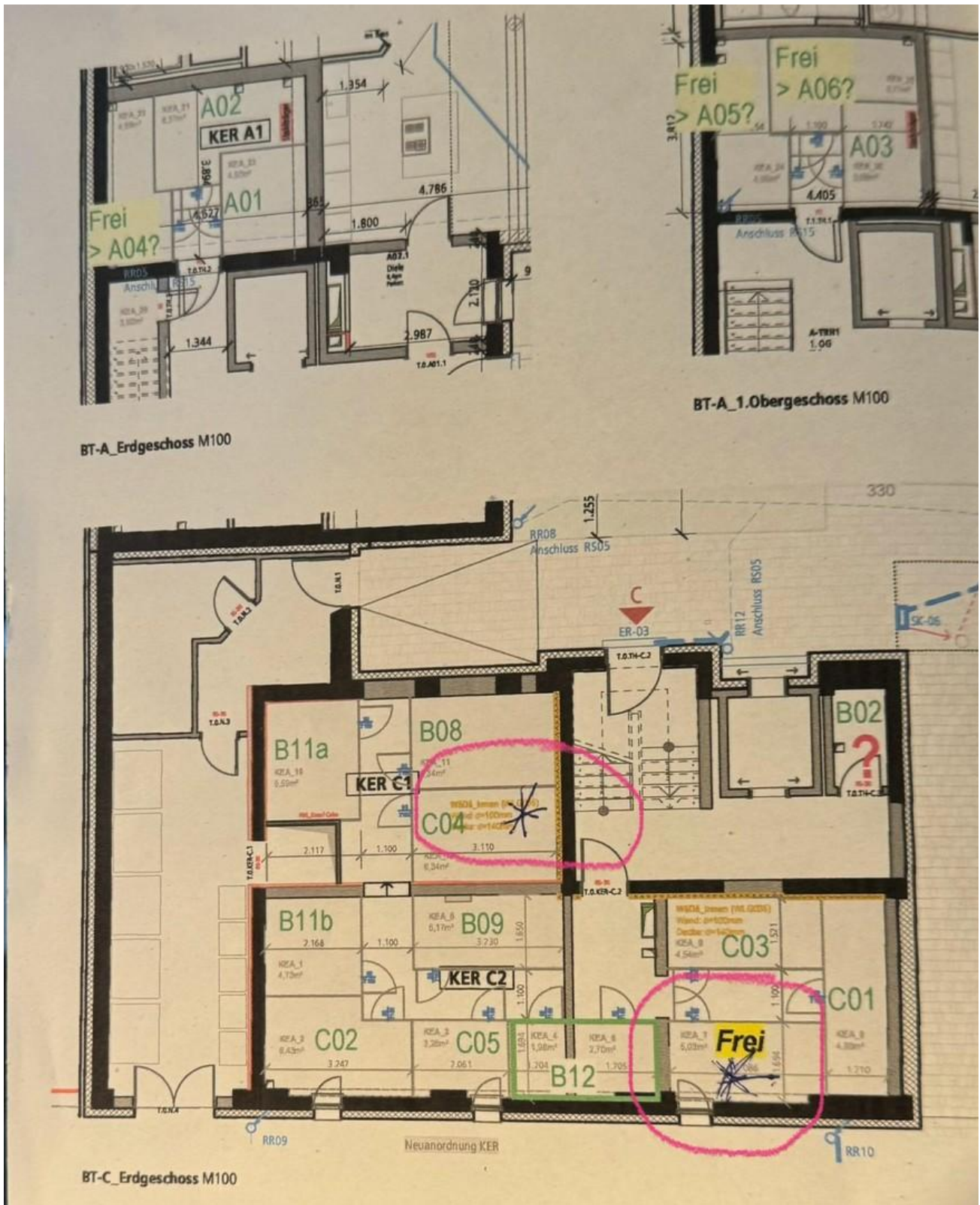
Steuerung Lüftungsanlage/Heiz.

Exposé - Grundrisse



Wohnflächen Berechnung

Exposé - Grundrisse



2 Kellerersatzräume

Exposé - Grundrisse



Gesamtplan



Garagenplatz im Parkdeck