

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Fürth Exklusiver Wohnraum in bester Lage



Objekt-Nr. **OM-324202**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **690.000 €**

Ansprechpartner:  
Johannes Riemann  
Mobil: 0155 60753772

Kutzerstr. 2  
90765 Fürth  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2003	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	101,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	35,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	2
Preis Garage/Stellpl.	28.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	520 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese schöne Terrassenwohnung zeichnet sich durch beste Lage am Fürther Wiesengrund ab und steht ab dem 1.1.2025 zum Kauf.

Die drei schönen Zimmern im EG sind sehr hell durch die bodentiefen Fenster. Das einladende Wohnzimmer hat sowohl einen Zugang zur Terrasse und den schönen Garten, als auch einen Wintergarten mit direktem Blick auf den Wiesengrund sowie das Fürther Rathaus.

Der Garten mit Terrasse lädt zur Erholung ein, der Wiesengrund für sportliche Aktivitäten oder zum Spazieren.

Ein Zimmer liegt Richtung Eingang und das andere verfügt über einen tollen Blick auf den Garten.

Die kleine Abstellkammer eignet sich wunderbar für Schuhe und Jacken sowie Vorräte.

Das Erdgeschoss verfügt weiter über ein Bad mit Toilette, BD, Waschbecken und Wanne. Im Kellergeschoss gibt es ein weiteres Bad mit Dusche, Waschbecken und Toilette, welches an das große Gästezimmer angrenzt.

Die entsprechende Etage lässt sich sowohl über die innenliegende Treppe oder den außenliegenden Fahrstuhl bequem erreichen, da jedes Geschoss über einen eigenen Eingang verfügt.

Das sehr große Kellergeschoss verfügt über weitere drei Zimmer und einen Flur, der für Schränke genutzt werden kann. Neben dem Bad und dem Gästezimmer gibt es einen sehr praktischen Abstellraum und einen großzügigen Hobbyraum.

Stellplätze: Zwei Stellplätze in der Tiefgarage.

Ein gemeinschaftlicher Waschraum im Keller bietet Platz für die Waschmaschine und den Trockner.

- Die beiden Stellplätze sind zu je 28.000 € zu erwerben.
- Keine Makler-Anfragen.
- Möglichkeit der Online Besichtigung.

## Ausstattung

- Bodentiefe Fenster im EG
- Einbruchschutz von Telenot
- Aufzug im Treppenhaus
- Gartensondernutzungsrecht

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Wintergarten, Garten, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Unverbaubarer Blick auf den Wiesengrund und das Fürther Wahrzeichen, dem Rathaus.

## Lage

Die Immobilie liegt in ruhiger Lage direkt am Wiesengrund in Fürth Poppenreuth / Espan.

Der Blick aus dem Wohnzimmer geht über das unverbaubare (!)

Landschaftsschutzgebiet bis hin zum Fürther Wahrzeichen, dem Rathaus.

Mehrere Buslinien sind fußläufig zu erreichen. In direkter Umgebung finden Sie ein paar Restaurants, Cafés, Bäckereien, Ärzte und Einkaufszentren vor. Außerdem ist man schnell im Zentrum, wo es verschiedene Modegeschäfte, Bars, Buchhandlungen, Grün- und Parkanlagen gibt.

Die Bushaltestelle direkt vor dem Haus bietet eine schnelle Verbindung zum Hauptbahnhof Fürth (ca. 10 Minuten). Alternativ kann man das Fahrrad nutzen und ist ebenso schnell im Zentrum. Die nahegelegene Autobahnausfahrt ermöglicht eine bequeme Anbindung in alle Richtungen.

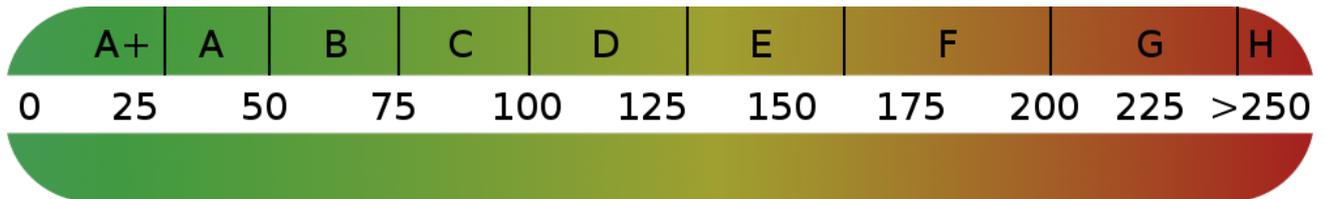
E-Mobilität: Zwei Ladestationen für E-Autos (TYP 2 Steckdosen, 22kW, Wechselstrom – dreiphasig) befinden sich direkt neben der Bushaltestelle.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	89,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Frontansicht von Wiesengrund

# Exposé - Galerie

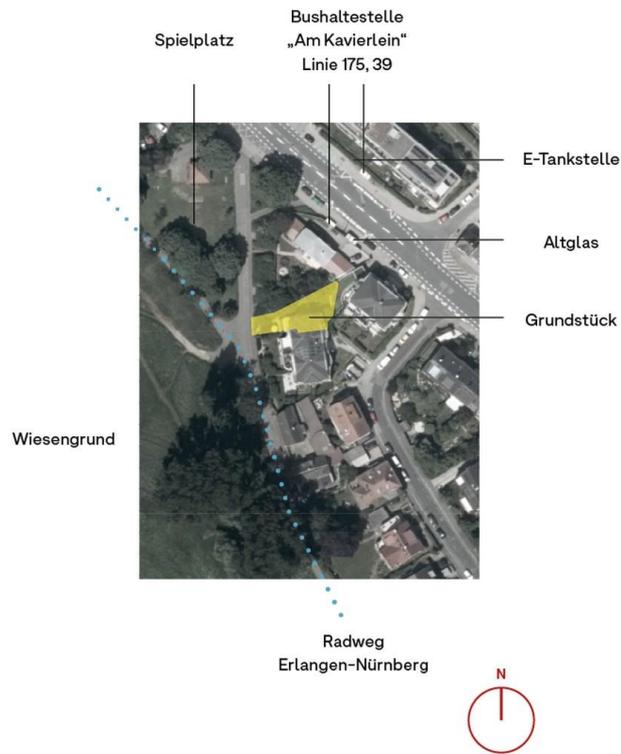


Blick auf das Rathaus



Luftbild 1

# Exposé - Galerie



Luftbild näher



Eingang Flur OG

# Exposé - Galerie



Büro



Büro

# Exposé - Galerie



Abstellkammer OG



Blick in Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Bad OG



Blick aus Küche

# Exposé - Galerie



Blick in Wohnbereich



Küche



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer

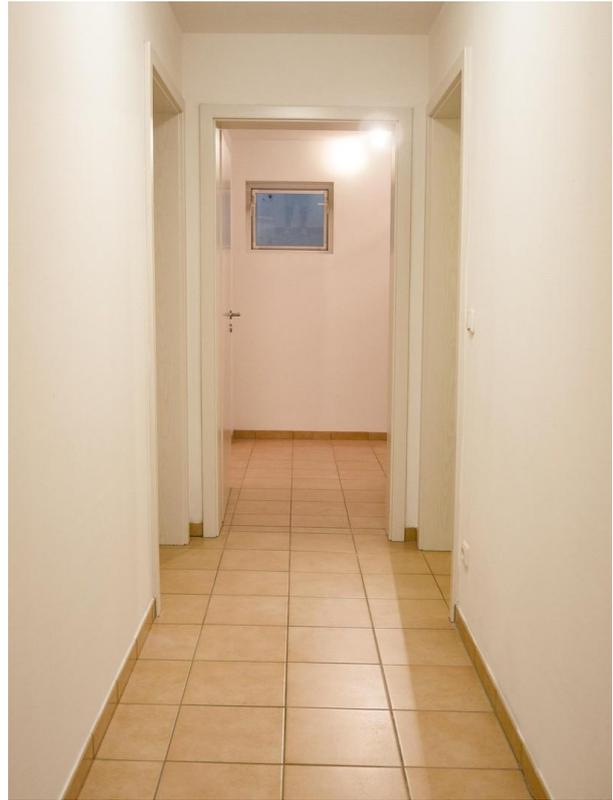


Terasse

# Exposé - Galerie



Kellerzugang



Untergeschoss Flur



Schlafzimmer UG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer UG



Eingang Bad von Schlafzimmer

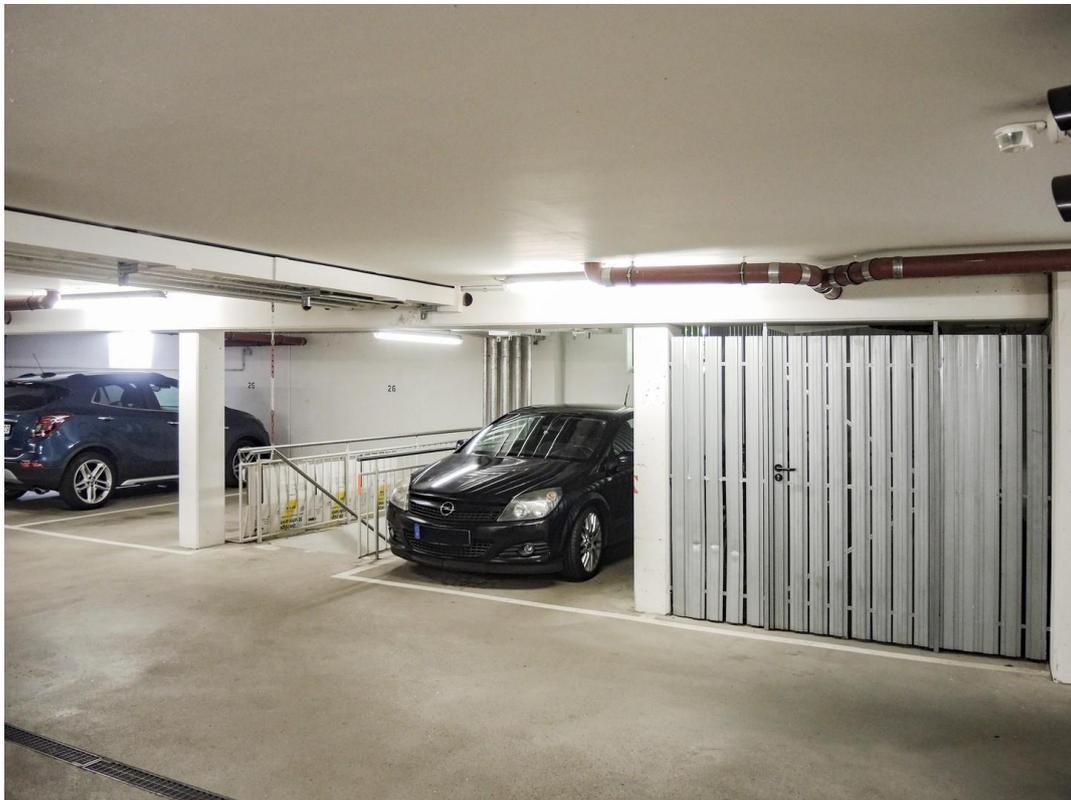
# Exposé - Galerie



Dusche Toilette Waschbecken

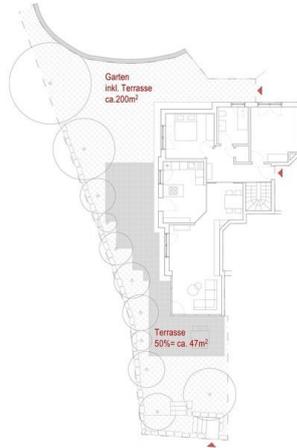


Hobbyraum UG

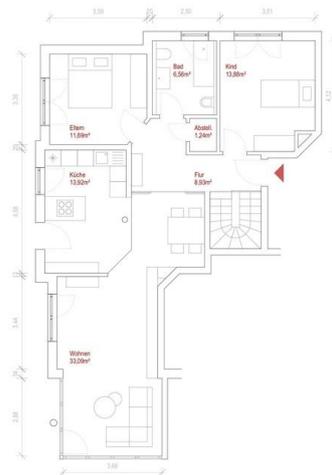


Stellplatz & Fahrradabteil

# Exposé - Galerie

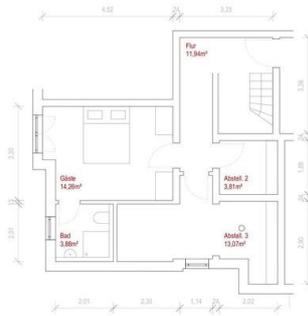


Grundriss OG mit Garten



Grundriss OG

# Exposé - Galerie



Grundriss UG

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes      Registriernummer<sup>2</sup>      BY-2019-002837351      3

**Energieverbrauch**

↓ Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

81,6 kWh/(m²·a)

↑ 89,8 kWh/(m²·a) Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes** 81,6 kWh/(m²·a)  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

**Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser**

Zeitraum	Energieträger <sup>1</sup>	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor	
von	bis						
01.01.2016	31.12.2018	Erdgas E	1,10	191177	36685	154492	1,09

Energieausweis

# Exposé - Anhänge

## 1. Exposé

**49°47'**  
**25.4"N**  
**11°00'**  
**50.1" E**

Exposé

Kutzerstraße 2

Baujahr

20\*03



<b>AUSSTATTUNG</b>	<b>S.05</b>
<b>ORT</b>	<b>S.06</b>
<b>OBJEKTBSCHREIBUNG</b>	<b>S.07</b>
<b>AUSSENBEREICH</b>	<b>S.08</b>
<b>ERDGESCHOSS</b>	<b>S.10</b>
<b>UNTERGESCHOSS</b>	<b>S.12</b>
<b>FLÄCHEN</b>	<b>S.14</b>
<b>IMPRESSIONEN</b>	<b>S.15</b>
<b>INFO</b>	<b>S.26</b>
<b>ERWERB</b>	<b>S.26</b>

Verkauft wird eine Erdgeschosswohnung in einem 2003 erbauten Mehrfamilienhaus in 90765 Fürth, Kutzerstraße 2. Die Wohnfläche erstreckt sich über zwei Etagen mit direktem Zugang zu Terrasse und Garten. PKW-Stellplätze sind in der Tiefgarage vorhanden. Die ruhige Wohngegend „Am Espan“ grenzt direkt an das Naherholungs- und Landschaftsschutzgebiet „Fürther Wiesengrund“ und zählt damit zu einer der begehrtesten Lagen der Stadt Fürth.

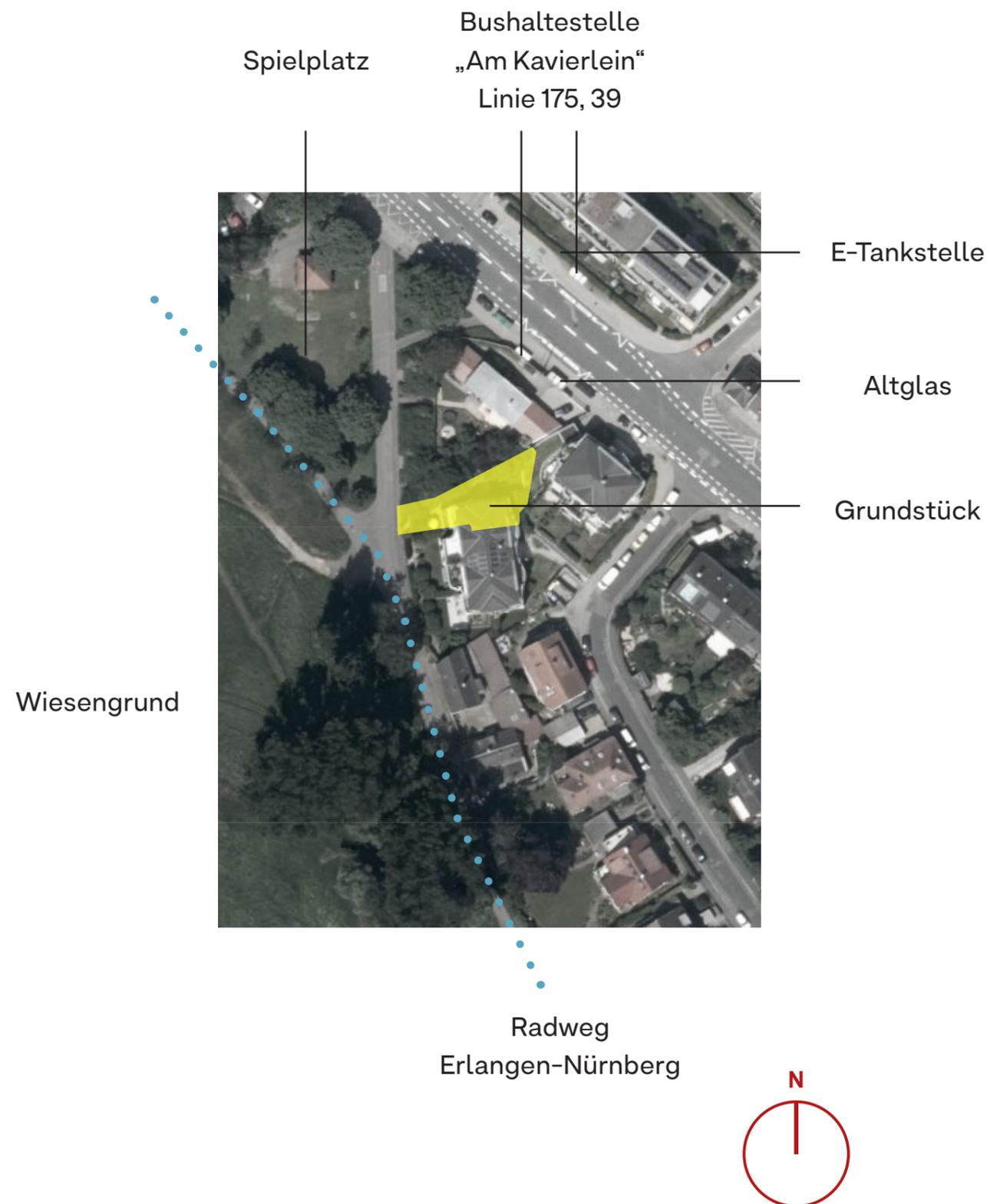
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Etage	0
Etagenanzahl	2
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Gäste-WC	ja
Keller	ja
Balkon/ Terrasse	ja
Personenaufzug	ja
Einbauküche	ja
Einbruchschutz	ja
Objektzustand	Gepflegt
Baujahr	2003
Qualität der Ausstattung	Gehoben
Heizungsart	Heizkörper
Wesentliche Energieträger	Gas
Baujahr laut Energieausweis	2003
Bezugsfrei ab	Ab sofort
Stellplätze in Garage	2

#### Flächen

Gartenfläche inkl. Terrasse	ca. 200m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 47m <sup>2</sup>
Fläche Erdgeschoss	89m <sup>2</sup>
Fläche Untergeschoss	47m <sup>2</sup>

---

**Wohnfläche gesamt** **136m<sup>2</sup>**  
nach DIN 277



#### Ort und Umgebung

Die Immobilie liegt in ruhiger Lage direkt am Wiesengrund in Fürth, Poppenreuth / Espan. Der Garten mit Terrasse lädt zur Erholung ein, der Wiesengrund für sportliche Aktivitäten oder zum Spazieren. Der Blick aus dem Wohnzimmer geht über das unverbaubare Landschaftsschutzgebiet bis hin zum Fürther Wahrzeichen, dem Rathaus. Mehrere Buslinien sind fußläufig zu erreichen. In direkter Umgebung finden Sie ein paar Restaurants, Cafés, Bäckereien, Ärzte, Einkaufszentren sowie Kindergärten und Schulen vor. Außerdem ist das Zentrum schnell erreichbar. Sowohl die Altstadt als auch die "Fürther Mitte" dienen mit Märkten, Geschäften, Bars und Restaurants und einem reichen Kulturangebot. Viele Grünflächen laden zum Durchatmen ein.

#### Anbindung

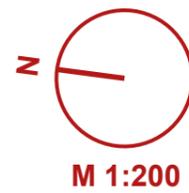
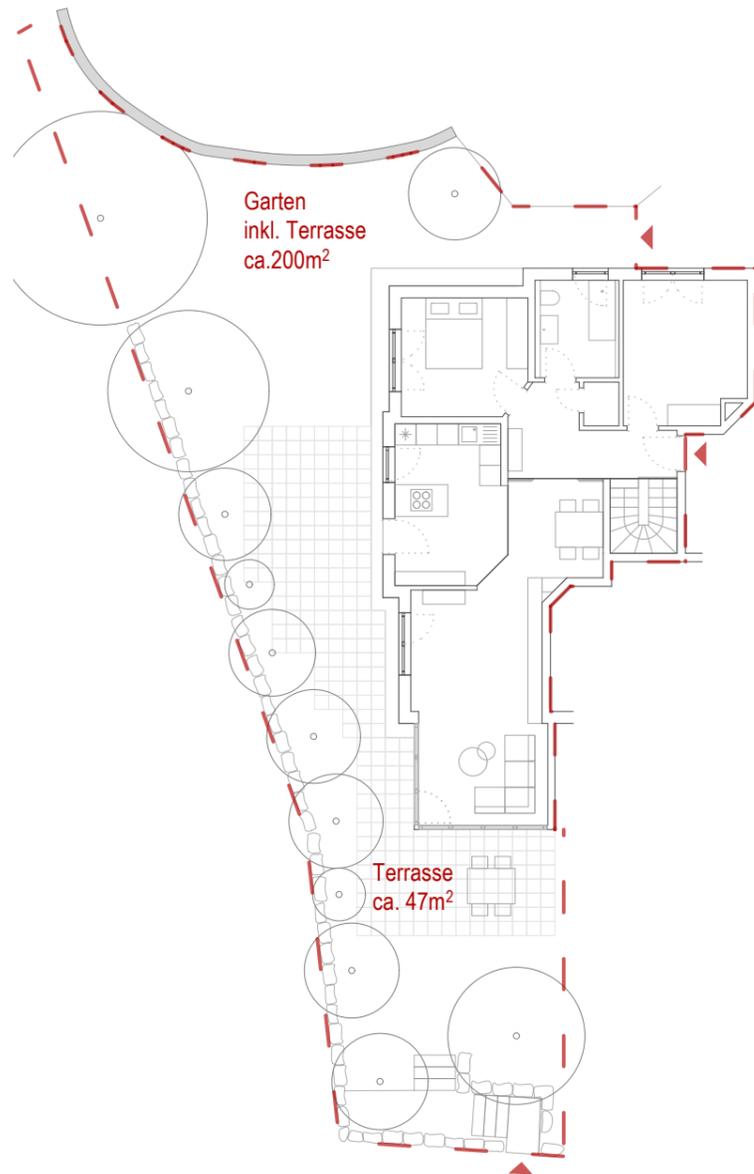
Die Bushaltestelle „Am Kavierlein“ direkt vor dem Haus bietet in ca. 10 Minuten eine schnelle Verbindung zum Hauptbahnhof Fürth. Die nahegelegene Autobahnauffahrt zur A73 ermöglicht eine bequeme Anbindung in alle Richtungen. Der direkt angrenzende Geh- und Radweg verbindet Fürth mit Nürnberg und Erlangen. Auch ist man von hier aus innerhalb von kürzester Zeit zu Fuß oder per Fahrrad in der Fürther Innenstadt oder beim nächsten Supermarkt.

#### Zusätzliche Ausstattung

Es gibt zwei Stellplätze in der Tiefgarage, die durch das Untergeschoss direkt erreichbar sind. Die Plätze sind zu je 28.000 € zu erwerben. Zudem gibt es einen gemeinschaftlichen Fahrradkeller im Garagenbereich.

#### Weiteres

Für E-Mobilität gibt es zwei Ladestationen für E-Autos (TYP 2 Steckdosen, 22 kW, Wechselstrom – dreiphasig), die sich in unmittelbarer Nähe neben der nächsten Bushaltestelle befinden.

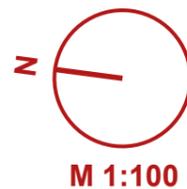
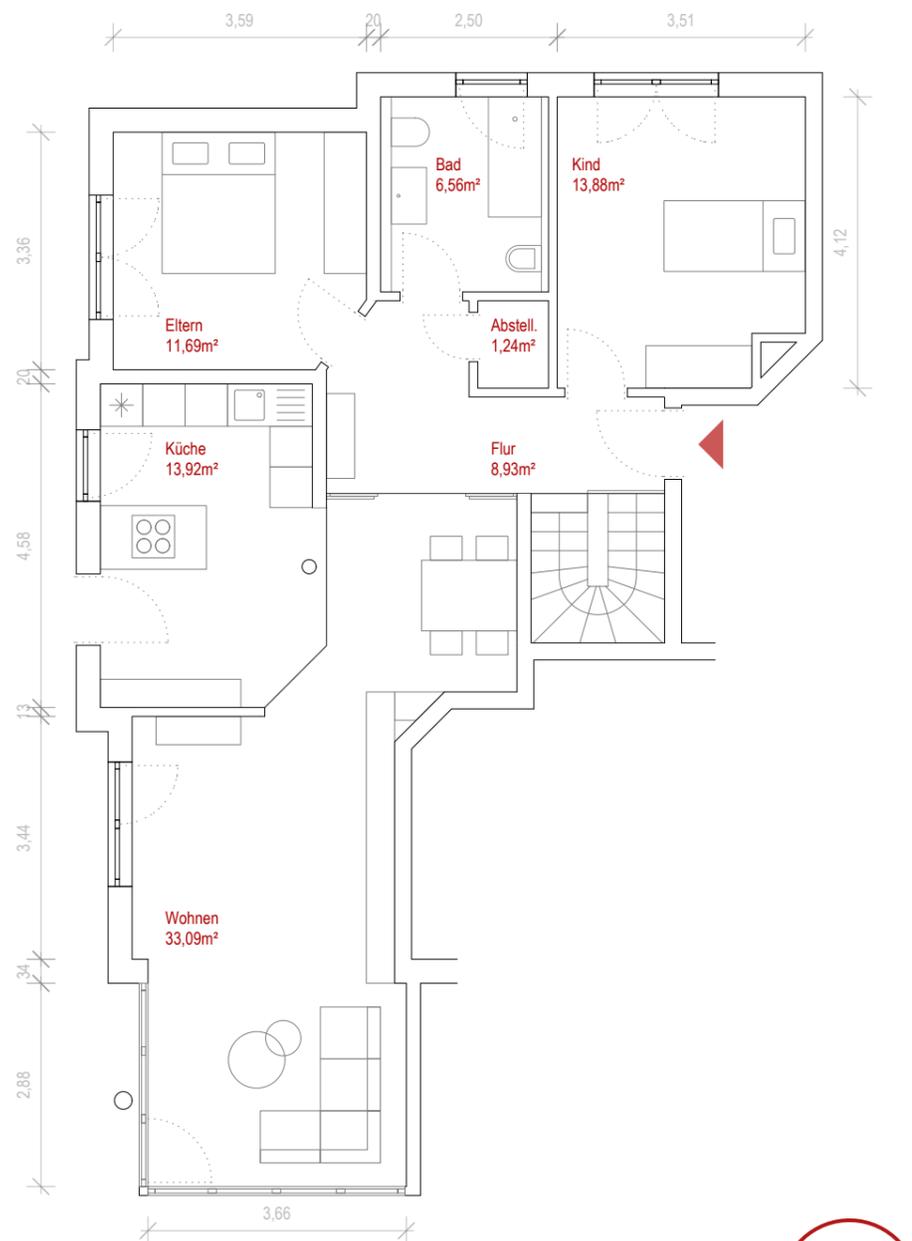


### Terrasse und Garten

Gartenfläche exkl. Terrasse	ca. 153
Terrassenfläche	ca. 47
	112,83

Der Garten inklusive Terrasse ist durch besondere Nutzungsrechte ganzheitlich der Wohnung zugeteilt und umfasst eine Fläche von ca. 200m<sup>2</sup>. Die Südwestausrichtung der Terrasse und des Wintergartens versprechen schöne Sonnenuntergänge mit der Kulisse des Fürther Rathauses.

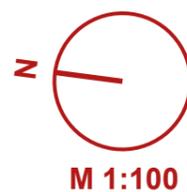
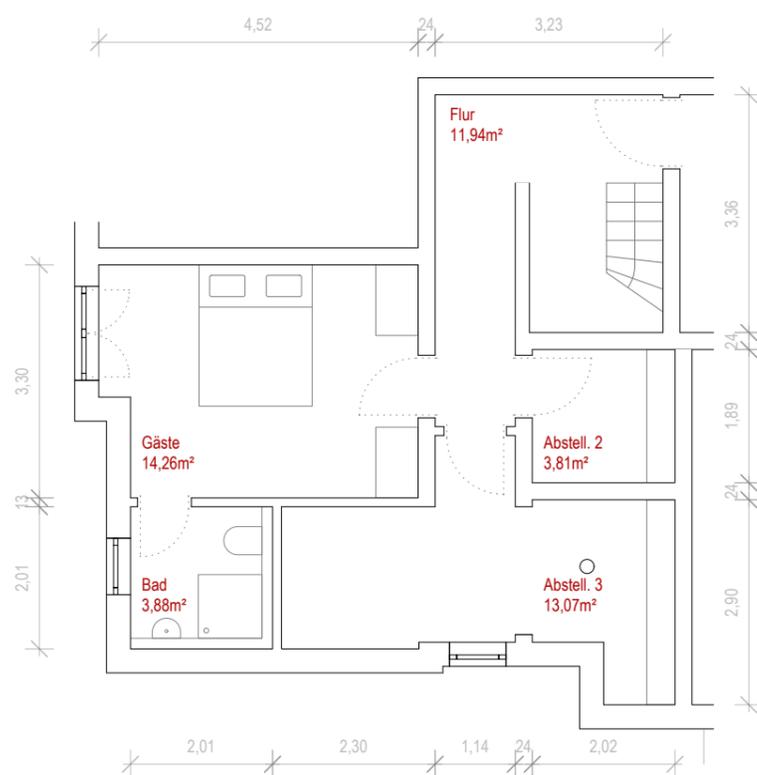
Auf der Gartennutzfläche steht ein kleines Gartenhaus zum Gärtnern und Heimwerken oder Unterstellen von Fahrrädern oder Sonstigem. Zur Blütezeit zieren Flieder, Perückenbaum, Rosenstock und andere Pflanzen den Garten. Hecken dienen als Sichtschutz zum Gehweg.



### Erdgeschoss

Flur	8,93
Kind	13,88
Abstell	1,24
Bad	6,56
Eltern	11,69
Küche	13,92
Wohnen	33,09
	<hr/>
	<b>89,31</b>

Das Erdgeschoss verfügt über zwei Individualräume und einen großen Raum mit Küche, Essplatz und Wohnraum mit Wintergarten. Die Zimmer im EG sind durch die bodentiefen Fenster sehr hell. Die zwei einzelnen Räume können als Schlafzimmer, Büro, Hobbyraum oder Kreativzimmer genutzt werden und haben einen Parkettboden. Zwischen ihnen befindet sich ein großzügiges Bad mit Waschbecken, Toilette, BD und Badewanne. Direkt neben dem Bad befindet sich eine kleine Abstellkammer, die sich als Garderobe oder Aufbewahrung eignet. Das Wohnzimmer ist von der Küche durch eine eingezogene Wand getrennt und ist ebenso mit Parkettboden ausgestattet. Alle übrigen Räume sind gefliest. Ein Bereich im großen Raum eignet sich als Essplatz. Die Küche ist voll ausgestattet und hat eine Kochinsel. Das einladende, offene und Wohnzimmer läuft in einem hellen Wintergarten aus und hat einen direkten Zugang zu Terrasse und Garten. Der Flur ist vom großen Raum durch eine gläserne Schiebetür trennbar. Das Bad ist über den Flur erreichbar und enthält Waschbecken, Toilette, BD und Badewanne. Anbei gibt es eine kleine Kammer, die Garderobe und Aufbewahrung beherbergen kann. Im Flur und im Wohnraum sind maßgefertigte Einbauschränke, die sich harmonisch in die Räume einfügen.



Untergeschoss

Flur	11,94
Abstell 2	3,81
Abstell3	13,07
Gäste	14,26
Bad	3,88
	<hr/>
	<b>46,96</b>

Die entsprechende Etage lässt sich sowohl über die innenliegende Treppe oder den außenliegenden Fahrstuhl bequem erreichen, da jedes Geschoss über einen eigenen Eingang verfügt. Das weitläufige Kellergeschoss verfügt über einen Flur und weitere drei Zimmer. Zwei Räume bieten viel Stauraum, ein großflächiger Raum kann als Hobbyraum, Gästezimmer oder auch als Abstellfläche genutzt werden. An diesem ist ein zusätzliches Bad mit Toilette, Waschbecken und Dusche angeschlossen.

Terrasse und Garten

Gartenfläche exkl. Terrasse	ca. 153
Terrassenfläche	ca. 47
	<hr/>
	200

Erdgeschoss

Flur	8,93
Kind	13,88
Abstell	1,24
Bad	6,56
Eltern	11,69
Küche	13,92
Wohnen	33,09
	<hr/>
	<b>89,31</b>

Untergeschoss

Flur	
Abstell 2	11,94
Abstell3	3,81
Gäste	13,07
Bad	14,26
	3,88
	<hr/>
	<b>46,96</b>

**Erdgeschoss+Untergeschoss** **136,27**

Flächenaufstellung nach DIN 277

Alle Angaben in m<sup>2</sup>

Link zum Video

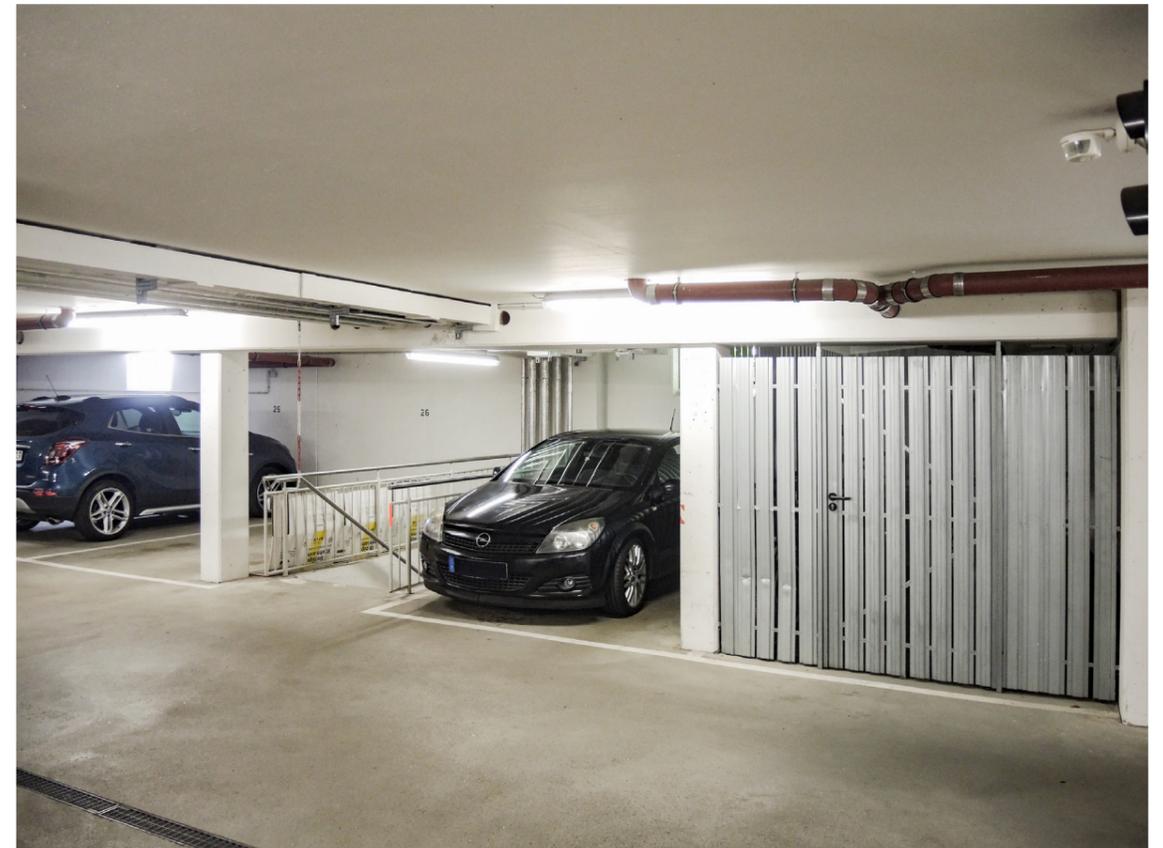
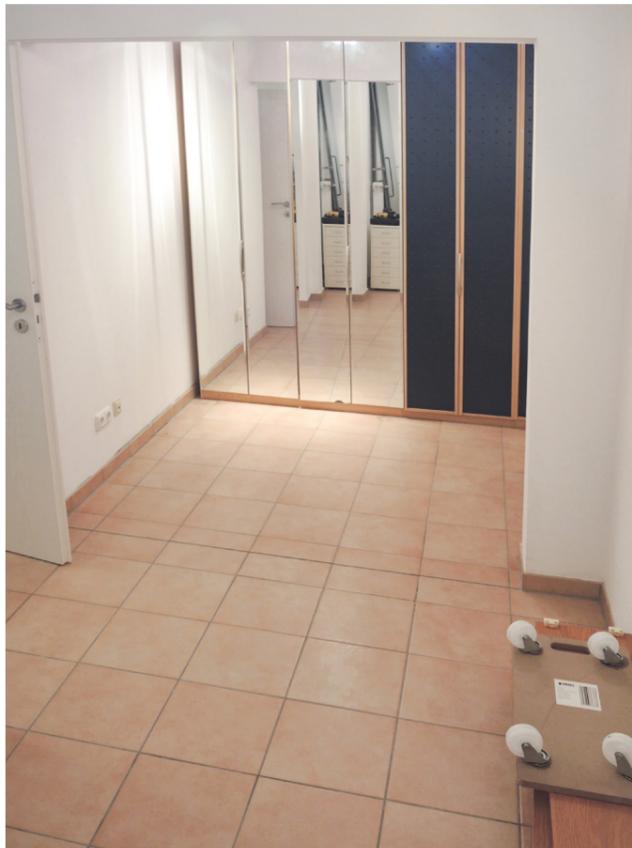
<https://drive.google.com/file/d/1H6ytNEI2czdGqbLGZ083LHoYZbJ0IMF2/view?usp=sharing>











Grundlegende Daten

Baujahr 2003  
 Etage: EG + KG  
 Wohnfläche nach DIN 277: 136 m<sup>2</sup>  
 Anzahl der Zimmer 5  
 Art der Immobilie: Eigentumswohnung in Mehrfamilienhaus  
 Hausgeld 520 €  
 Energieausweis:  
 Energieverbrauch des Hauses: 81,6 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
 Energieeffizienzklasse: C  
 Energieträger: Erdgas E  
 Kaufpreis: 690.000 €

Kontakt

Herr Riemann  
 Telefonnummer: +4915679579920  
 E-Mail: [jmh.riemann@gmx.com](mailto:jmh.riemann@gmx.com)

