

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in fürth

### **helle 4-Zimmerwohnung mit super Grundriss und provisionsfrei**



Objekt-Nr. **OM-325168**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:  
Niclas

90763 fürth  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1998	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	104,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	3. OG
Preis Garage/Stellpl.	12.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	393 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Liebe Interessenten,

Wir bieten eine sehr gepflegte 4-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss bzw. im Dachgeschoss als einzige dieses Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1960 zum Verkauf an. Die Wohnung selbst wurde im Jahr 1997/98 neu errichtet und überzeugt durch ihren tollen Schnitt und die großzügige Wohn- und Nutzfläche von 104 m<sup>2</sup>. Diese provisionsfreie Wohnung ist direkt bezugsfertig und ideal für Familien, Paare und auch in Verbindung mit Home-Office sehr geeignet. Die Wohnung befindet sich in der Fürther Südstadt/Kalbsiedlung.

Details zur Wohnung

Wohnfläche: 104 m<sup>2</sup>

Zimmeranzahl: 4 (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Home-Office/Büro/Ankleidezimmer)

Alle Zimmer mit Tageslicht

Baujahr des Gebäudes: 1960

Neuerrichtung der Wohnung: 1997/98

Lage: Dachgeschoss (3. Obergeschoss)

1 Stellplatz: Vorhanden, muss zur Wohnung erworben werden (gehören im Grundbuch zusammen)

Bei Bedarf kann ein weiterer Stellplatz kostengünstig angemietet werden.

Hausgeld lt. Wirtschaftsplan 2024 sind 393 € bereits inkludiert:

ca. 135 € Heizung, Wasser, Kanal

ca. 128 € Erhaltungsrücklage

Highlights der Wohnung

- Provisionsfrei
- Sehr gepflegt
- Direkt bezugsfertig, letzte Modernisierungen im Jahr 2022
- Einbauküche: Vorhanden und im Preis inkludiert
- Badezimmer: Hochwertige Marken-Badezimmermöbel inkludiert
- Balkon: Tolle Südlage, mit hochwertigem Sicherheitsglas überdacht
- Kellerabteil: Großzügig, gemauert und separat
- Stellplatz: Direkt am Hintereingang des Hauses
- Gemeinschaftsbereiche: Waschraum, Trockenraum, Fahrradkeller, Kraftradstellplätze, Fahrrad- und Müllunterstand
- Energieträger: Fernwärme

Preis

349.000 € für die ETW

+ 12.000€ für den Stellplatz

+ 0 € für die EBK

+ 0 € für die Badezimmermöbel

+ 0 € Makler-Kosten

361.000 € Gesamt

Raumaufteilung:

Die Wohnung ist durch ihre intelligente Raumaufteilung und die gut nutzbare Dachschräge (ca. 77 cm Kniestock) sowohl funktional als auch gemütlich. Ein wahres Zuhause-Gefühl ist hier garantiert. Die Südausrichtung des Balkons sorgt für viel Licht und angenehme Temperaturen.

Wohn- und Esszimmer (36,29 m<sup>2</sup>): Ein geräumiger und heller Bereich, ideal für gemeinsames Wohnen und Essen

Küche (9,03 m<sup>2</sup>): Eine funktionale und umfangreich ausgestattete Küche

Kinderzimmer (11,63 m<sup>2</sup>): Ein gemütliches Zimmer, geeignet als Kinder- oder Gästezimmer

Schlafzimmer (16,74 m<sup>2</sup>): Ein großes Schlafzimmer mit ausreichend Platz für Bett und Schränke

Badezimmer (8,03 m<sup>2</sup>): Ein voll ausgestattetes Badezimmer mit Tageslicht und zeitlosen Design

Flur (8,91 m<sup>2</sup>): Ein praktischer Eingangsbereich, der die Zimmer miteinander verbindet

Abstellfläche (0,70 m<sup>2</sup>): Eine kleine und nützliche Abstellfläche

Überdachter Balkon (3,20 m<sup>2</sup>): Ein gemütlicher und gut nutzbarer Balkon mit Schutz vor Witterung

Weiteres Zimmer (9,92 m<sup>2</sup>): mit Heizung, Strom, Antennenanschluss das sich hervorragend als Büro, Ankleidezimmer oder für andere Zwecke eignet ist. Dies verfügt über einen zusätzlichen Eingang vom Hausflur.

Weitere Details:

Kellerabteil (11,50 m<sup>2</sup>): Ein abgeschlossener und gemauerter Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Sowohl Strom als auch ein Fenster sind vorhanden. Durch den Haupteingang und den zusätzlichen Haus-Hintereingang ist dieser sehr komfortabel erreichbar.

Für Besichtigungstermine stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Da es sich um einen Direktverkauf der Wohnung durch die Eigentümer handelt.

Bitte keine Makler anfragen.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Fürther Südstadt/Kalbsiedlung, einem ruhigen und dennoch zentral gelegenen Wohngebiet. Alle wichtigen Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe. Der Stellplatz am Hintereingang des Hauses bietet zusätzlichen Komfort.

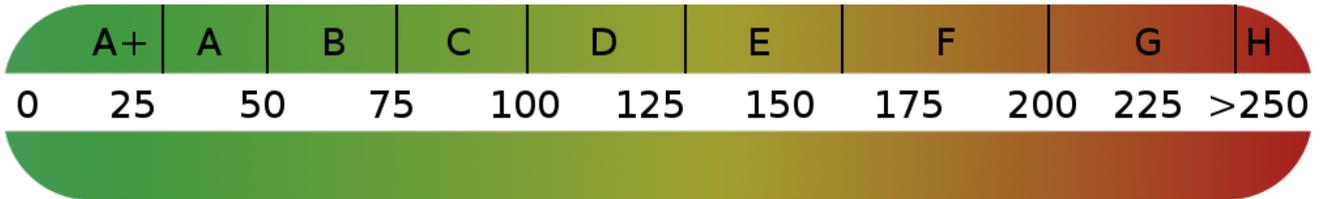
Insbesondere die zahlreichen gepflegten Spielplätze und weitläufigen Grünflächen bieten sowohl den eigenen Kindern als auch Besuchern einen wunderbaren Mehrwert für Familien.

**Infrastruktur:**

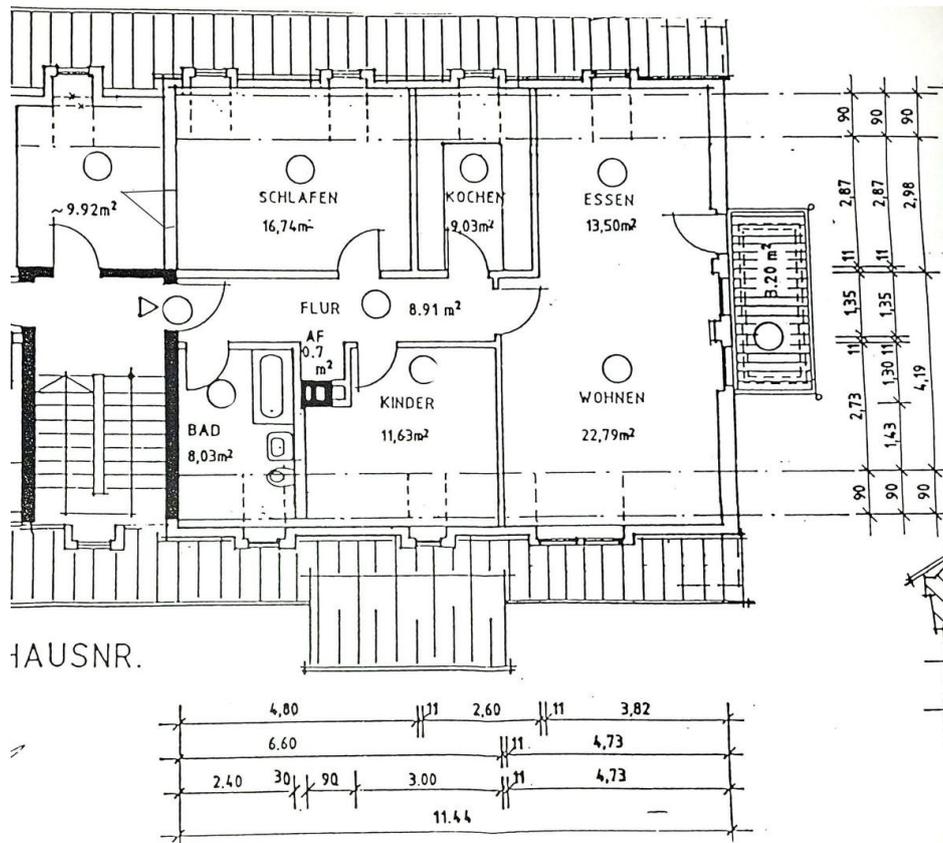
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	59,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

Wohn- und Nutzfläche:

Wohn- & Esszimmer	36,29 m <sup>2</sup>
Küche	9,03 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	11,63 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	16,74 m <sup>2</sup>
Badezimmer	8,03 m <sup>2</sup>
Flur	8,91 m <sup>2</sup>
Abstellfläche	0,70 m <sup>2</sup>
Überdachter Balkon	3,20 m <sup>2</sup>
<u>Weiteres Zimmer*</u>	<u>9,92m<sup>2</sup></u>
Fläche im 3. OG (Dachgeschoss)	rund 104 m <sup>2</sup>
Kellerabteil (abgeschlossen)	11,50 m <sup>2</sup>

\*Dachbodenzimmer mit einem zusätzlichen Eingang, Heizung und Dachgaube mit Fenster, eignet sich als Büro, Ankleide, etc.



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

## Wohn- und Nutzfläche:

Wohn- & Esszimmer	36,29 m <sup>2</sup>
Küche	9,03 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	11,63 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	16,74 m <sup>2</sup>
Badezimmer	8,03 m <sup>2</sup>
Flur	8,91 m <sup>2</sup>
Abstellfläche	0,70 m <sup>2</sup>
Überdachter Balkon	3,20 m <sup>2</sup>
<u>Weiteres Zimmer*</u>	<u>9,92m<sup>2</sup></u>
Fläche im 3. OG (Dachgeschoss)	rund 104 m <sup>2</sup>
 Kellerabteil (abgeschlossen)	 11,50 m <sup>2</sup>

\*Dachbodenzimmer mit einem zusätzlichen Eingang, Heizung und Dachgaube mit Fenster, eignet sich als Büro, Ankleide, etc.

# Exposé - Grundrisse

