

49°47'
25.4"N
11°00'
50.1" E

Exposé

Kutzerstraße 2

Baujahr

20*03



AUSSTATTUNG	S.05
ORT	S.06
OBJEKTBESCHREIBUNG	S.07
AUSSENBEREICH	S.08
ERDGESCHOSS	S.10
UNTERGESCHOSS	S.12
FLÄCHEN	S.14
IMPRESSIONEN	S.15
INFO	S.26
ERWERB	S.26

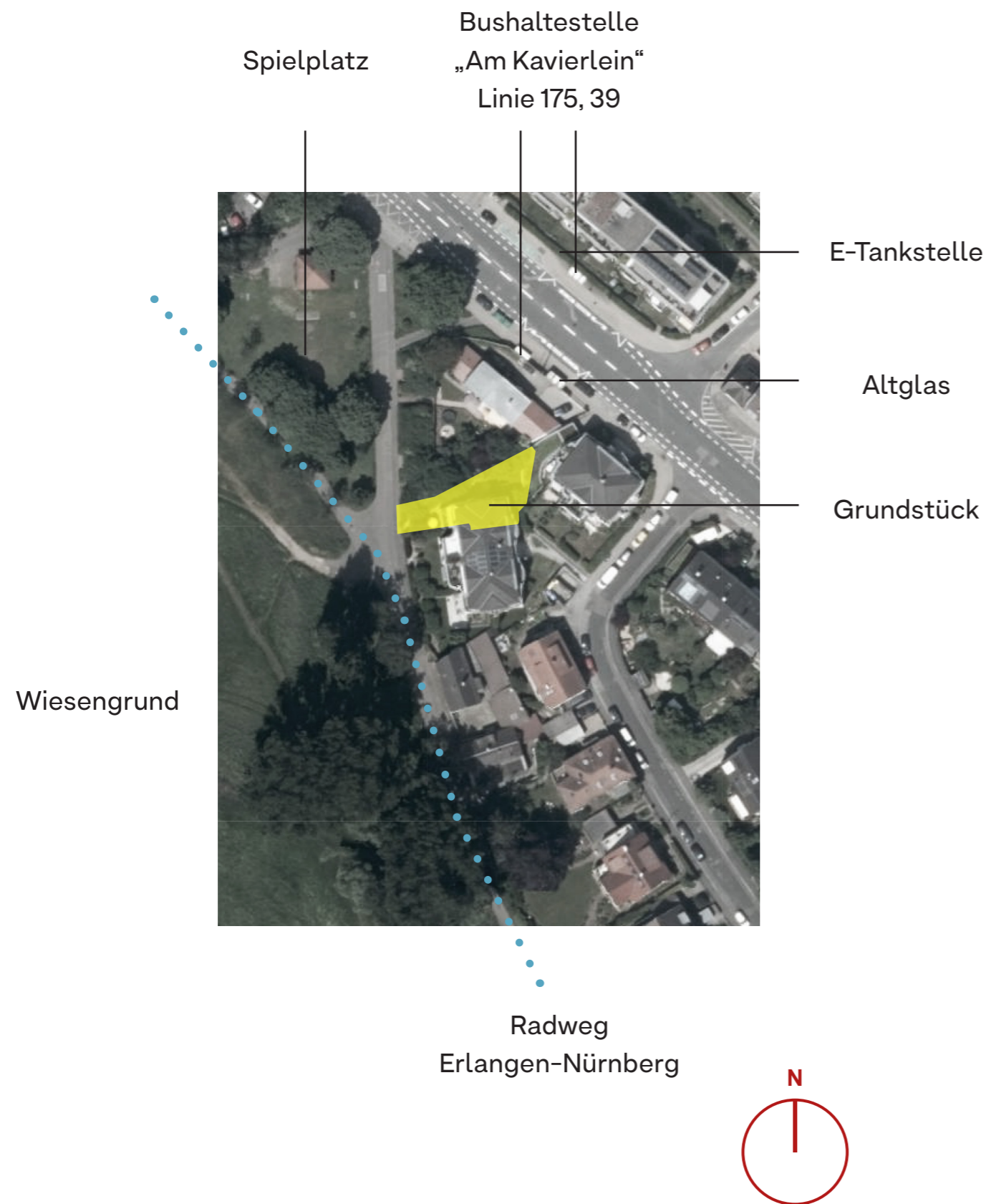
Verkauft wird eine Erdgeschosswohnung in einem 2003 erbauten Mehrfamilienhaus in 90765 Fürth, Kutzerstraße 2. Die Wohnfläche erstreckt sich über zwei Etagen mit direktem Zugang zu Terrasse und Garten. PKW-Stellplätze sind in der Tiefgarage vorhanden. Die ruhige Wohngegend „Am Espan“ grenzt direkt an 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 ²
Terrassenfläche	ca. 47m ²
Fläche Erdgeschoss	89m ²
Fläche Untergeschoss	47m ²

Wohnfläche gesamt **136m²**
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

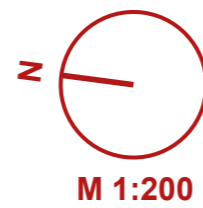
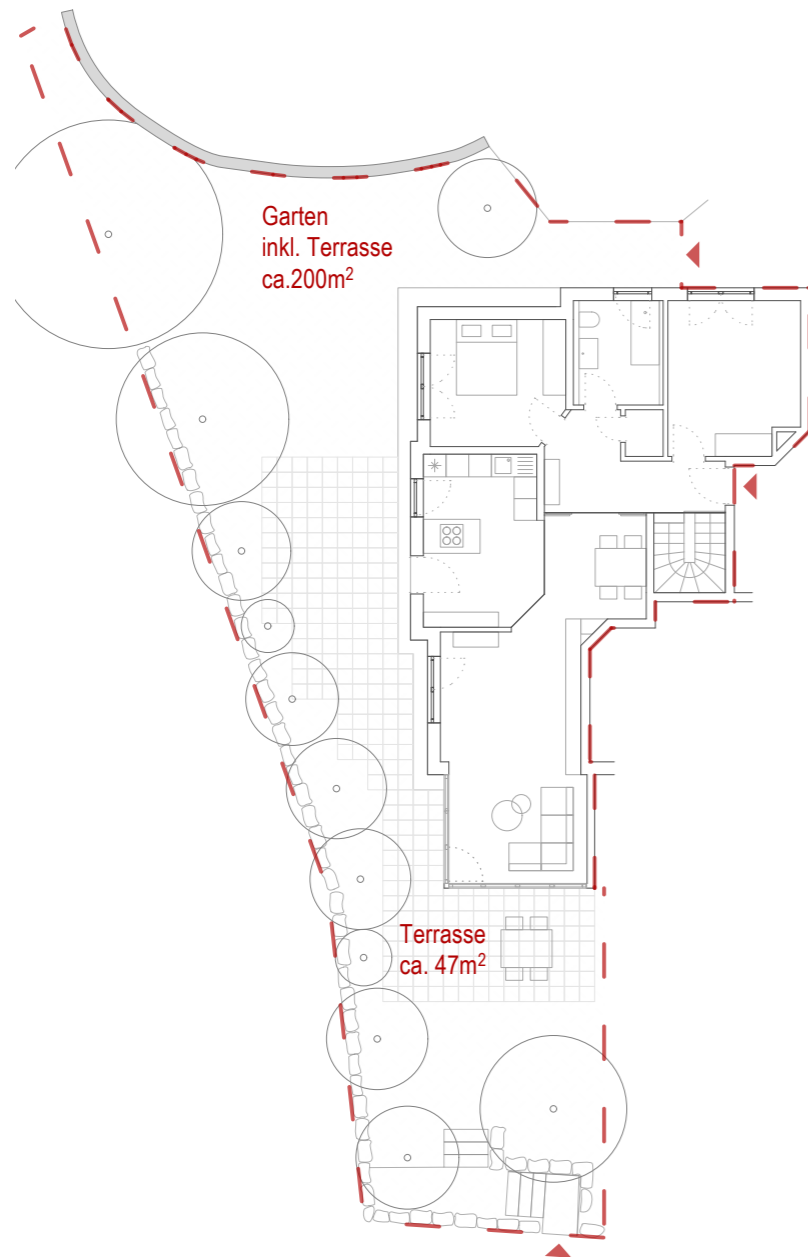
Die Bushaltestelle „Am Kavierlein“ direkt vor dem Haus bietet in ca. 10 Minuten eine schnelle Verbindung zum Hauptbahnhof Fürth. Die nahegelegene Autobahnauffahrt zur A73 ermöglicht eine bequeme Anbindung in alle Richtungen. Der direkt angrenzende Geh- und Radweg verbindet Fürth mit Nürnberg und Erlangen. 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.

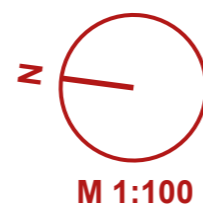
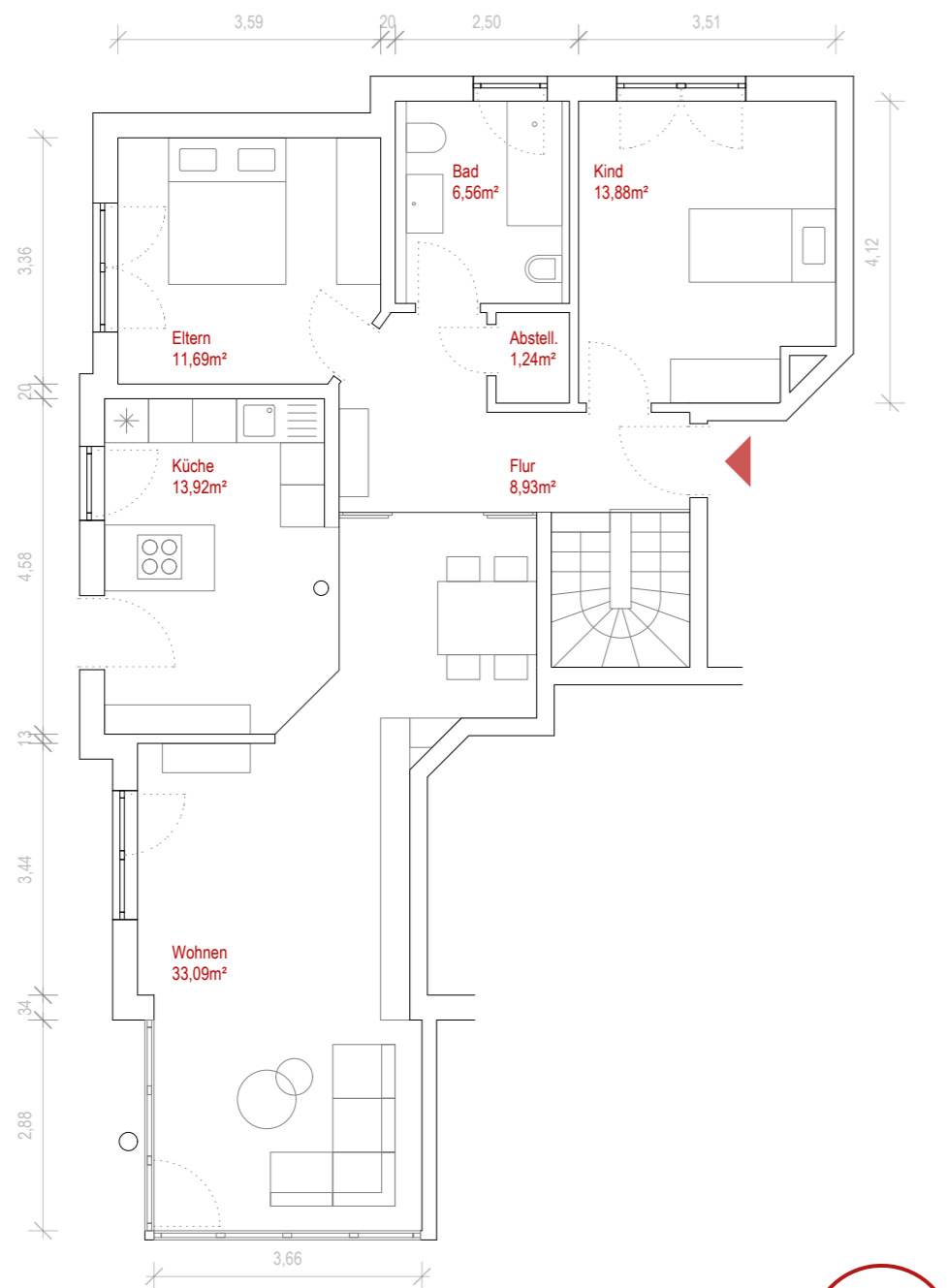


Terrasse und Garten

Gartenfläche exkl. Terrasse	ca. 153
Terrassenfläche	ca. 47
	<hr/>
	112,83

Der Garten inklusive Terrasse ist durch besondere Nutzungsrechte ganzheitlich der Wohnung zugeteilt und umfasst eine Fläche von ca. 200m². Die Südwestausrichtung der Terrasse und des Wintergartens versprechen schöne Sonnenuntergänge mit der Kulisse des Fürther Rathauses.

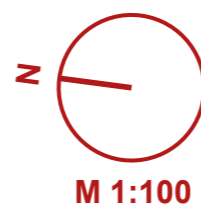
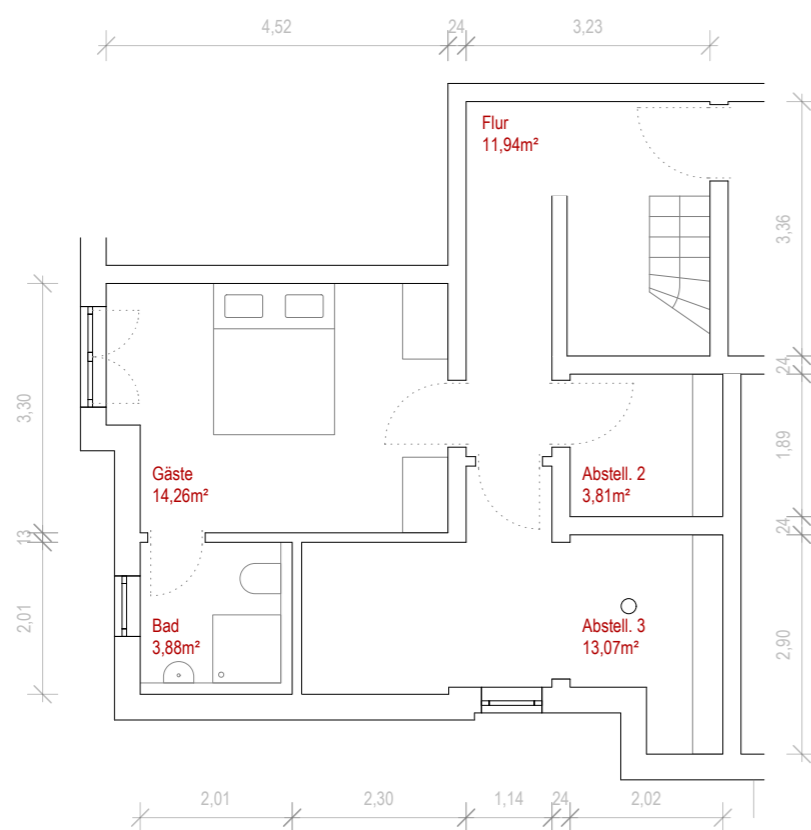
Auf der Gartennutzfläche steht ein kleines Gartenhaus zum Gärtnern und Heimwerken oder Unterstellen von Fahrrädern oder Sonstigem. Zur Blütezeit zieren Flieder, Perückenbaum, Rosenstock und andere Pflanzen den Garten. Hecken dienen als Sichtschutz zum Gehweg.



Erdgeschoss

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

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/>
	46,96

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/>
	89,31

Untergeschoss

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

Erdgeschoss+Untergeschoss **136,27**

Flächenaufstellung nach DIN 277

Alle Angaben in m²

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 m²
 Anzahl der Zimmer 5
 Art der Immobilie: Eigentumswohnung in Mehrfamilienhaus
 Hausgeld 520 €
 Energieausweis:
 Energieverbrauch des Hauses: 81,6 kWh/(m²a)
 Energieeffizienzklasse: C
 Energieträger: Erdgas E
 Kaufpreis: 690.000 €

Kontakt

Herr Riemann
 Telefonnummer: +4915679579920
 E-Mail: jmh.riemann@gmx.com

