



90768 Fürth

FREIE 2-Zi.-ETW BJ 2014 + stufenfrei mit Lift + 13 m² Balkon + ruhige Lage am Waldrand in FÜ-Oberfürberg



319.000 €

Kaufpreis

66 m²

Wohnfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

J. M. LANG Immobilien

Jochen M. Lang

Tel.: 0911/6808877

j.m.lang-immobilien@t-online.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	66 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	13 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	319.000 €
Heizkosten enthalten	×
Hausgeld	229 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Aussen-
Courtage-Hinweis	Die
Carport	€
Duplex	€
Freiplatz	€
Garage	€
Parkhaus	€
Tiefgarage	€
Stellplatz	10.000 €



Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	07.12.2016
gültig bis	07.12.2026
Baujahr (Haus)	2014
Endenergiebedarf	66,3
Primär-Energieträger	Blockheizkraftw
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Baujahr	2014
alter.alter_attr	Neubau
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Abstellraum	✓

Küche

offene Küche	✓
--------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Westen	✓
--------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Parkett	✓
---------	---

Befeuerung

Blockheizkraftwerk	✓
--------------------	---

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

Sicherheitstechnik

Kamera	✓
--------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Die Wohnung verfügt u.a. über folgende Ausstattungen:

- Fußbodenheizung je Raum individuell regelbar
- Parkettboden in allen Räumen (ausser Bad)
- Holzdielenboden als Balkonbelag
- weiße Innentüren ca. 2,10 m hoch
- Bad mit Fenster, bodengleicher Dusche mit Glaskabine, Badewanne, WC, Waschtischanlage mit Unterschrank
- und Stellplatz mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner als Säule
- zusätzliche motorische Entlüftung im Bad sowie Heizkörper als Handtuchwärmer
- SAT-Empfangsanlage mit Anschlüssen in Wohn- und Schlafzimmer
- Videosprechanlage

Die Wohnung ist vom Zugangsweg ohne Stufen mit dem Aufzug direkt zu erreichen.



Beschreibung

Die Wohnanlage präsentiert sich - dem jungen Baujahr entsprechend - in einem sehr gepflegten und guten Zustand.

Sie wurde 2014 in solider Massivbauweise mit Wärmedämmung nach KfW 70 Standard (ENEV 2009) errichtet.

Im direkten Bereich der Wohnung grenzt keine Straße an, ausschließlich Fußwege führen zu den einzelnen Häusern.

Es befinden sich nur nur 7 Parteien im Haus.

Mit dem geräumigen Aufzug erreicht man ohne Stufe die erste Etage.

Auffallend ist der als fast neuwertig zu bezeichnende Pflegezustand der Wohnung.

Betritt man den ca. 29 m² großen Wohnbereich mit integrierter Küche, verschaffen die großen nach Westen orientierten Fenstertüren und die damit gegebene gute Belichtung sofort ein einladendes Gefühl.

Das absolute Highlight ist der insgesamt ca. 13,5, m² umfassende von Süden und Westen besonnte, voll überdachte Balkon.

Ob Loungemöbel, Liege oder Esstischgruppe - hier kann man die frische Luft genießen.

Das Schlafzimmer ist mit fast 15 m² Fläche und über 3 m Raumbreite sehr gut möblierbar.

Im hellen, voll ausgestatteten Bad mit großem Fenster findet man eine bodengleiche Dusche mit Glaskabine, Badewanne, Waschtisch mit Unterschrank, WC, Waschmaschinenstellplatz und Handtuchrockner-Heizkörper.

Von der Diele aus sind alle Räume direkt begehbar und sie bietet Platz für eine Garderobe.

Ein praktischer Abstellraum mit vorhandenem Schuhschrank, Regal und Schrank rundet den ideal gestalteten Grundriss ab.

Die vorhandene Einbauküche mit umfassender Geräteausstattung sowie reichlich Stauraum und Ablagefläche kann nach Absprache übernommen werden.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil (Metallplanken) mit Licht und Stromanschluß.

Der gemeinschaftliche Fahrradraum ist über die Tiefgarage ohne Stufen erreichbar.

Ein Hausmeisterservice betreut die Wohnanlage.

Ein KFZ-Aussenstellplatz ist für 10.000,- € mit zu erwerben.

Der Gesamtangebotspreis beträgt damit für Wohnung mit Stellplatz 329.000,- €.

Lage

Der begehrte Stadtteil Oberfürberg liegt am westlichen Stadtrand von Fürth und ist durch die naturnahe Lage am Stadtwald - dieser ist in weiten Teilen Bannwald und Naturschutzgebiet - geprägt.

Die ruhige Wohnlage verbunden mit der modernen Nachbarschaftsbebauung und dem Waldrand in Sichtweite gewährleistet eine gute Wohnqualität.

Kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (u.a. Discounter, Drogeriemarkt, Bäcker, Metzger), nur ca. 300 m zur VGN-Bushaltestelle Linie 171 mit direkter Verbindung zur U-Bahnstation "Hardhöhe" (U 1) und Linie 178 zum Fürther Hauptbahnhof.

Die Fürther Innenstadt ist mit dem Auto schnell erreicht und über die nahe Südwesttangente gelangt man nach Nürnberg oder zu den Autobahnanschlüssen.

Der vor der Tür liegende Stadtwald, örtliche Sportvereine oder der RMD-Kanal ermöglichen vielfältige Freizeitaktivitäten.

Sonstige Angaben

Wenn Sie eine vorhandene Immobilie bewerten und verkaufen möchten, so sind wir auch hierfür Ihr



kompetenter und persönlicher Ansprechpartner!
Besichtigungen vereinbaren Sie bitte ausschließlich mit uns.
Falls Ihnen das angebotene Objekt bereits bekannt ist, teilen Sie uns dies bitte innerhalb von drei Tagen unter Angabe Ihrer Quelle in Textform mit.
Unser Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt und daher vertraulich zu behandeln.
Weitergabe an Dritte verpflichtet zu Schadenersatz. Dieses Exposé wurde nach Informationen des Verkäufers erstellt, eine Haftung für Richtigkeit und Vollständigkeit können wir daher nicht übernehmen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.
Grundrisse sind unverbindliche Skizzen und nicht zur Maßentnahme geeignet. Die dargestellten Möblierungen und Einrichtungen sind nur beispielhaft.
Für Inhalte auf verlinkte oder hingewiesene Internetseiten sind ausschließlich deren Betreiber verantwortlich. Jegliche Haftung wird diesbezüglich von uns ausgeschlossen.
Die Käuferprovision beträgt 2,98 % inkl. MwSt aus dem notariellen Kaufpreis.
Der Gesetzesvorgabe entsprechend ist mit dem Verkäufer eine Provision in gleicher Höhe vereinbart.

















