



90768 Fürth

Moderne 4-Zimmer-Maisonettewohnung mit Südgarten und zwei PKW-Stellplätzen zum Sofortbezug!



600.000 €

Kaufpreis

126,2 m²

Wohnfläche

4

Zimmer

ImmoService GmbH
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

Ihr Ansprechpartner

**ImmoService GmbH VR-Banken
Metropolregion Nürnberg**
Serdal Koch
Tel.: 0911 - 23 55 69 -15
info@immoservice.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	126,2 m ²
Zimmer	4
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

Zustand

Verkaufstatus	offen
---------------	-------

Preise & Kosten

Kaufpreis	600.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohngebäude
------------	-------------

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------



Ausstattung

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓



Beschreibung

Das denkmalgeschützte Brauereigebäude der ehemaligen Dornbräu wurde 2010 kernsaniert. Auf dem ca. 2.600 m² großen Grundstück wurde u.a. dieses Mehrfamilienhaus mit 11 Loft-Wohnungen realisiert.

Das Loft-Appartement mit separatem Eingang über eine Außentreppe verfügt über zwei Etagen und erstreckt sich über Erdgeschoss und 1. Obergeschoss.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

Büro, Kinderzimmer, Schlafzimmer mit Ankleide, Tageslichtbadezimmer mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken, WC und anschließendem Hauswirtschaftsraum, Terrasse, Südgarten

1. Obergeschoss:

Kinderzimmer, offenes Wohn-/Esszimmer, Gäste Bad mit Dusche und WC, Eingangsbereich, Südbalkon mit Treppe zum Garten

Die Wohnung ist aufgrund ihres Zuschnitts und der Großzügigkeit durch die vielen offenen und lichtdurchfluteten Flächen etwas Besonderes.

Sie haben nicht nur vom Balkon (im 1. Obergeschoss) sondern auch vom Kinderzimmer und Büro (Erdgeschoss) einen Zugang zum Garten.

Vorhanden sind zwei PKW-Stellplätze, einer davon ist überdacht. Die Stellplätze haben eine Breite von ca. 3 Metern.

Ein Energieausweis ist aufgrund von Denkmalschutz nicht erforderlich.

Das monatliche Hausgeld beträgt 450,00 €.

Umlagefähige Kosten: ca. 330,00 € monatlich (inklusive der Heiz- und Warm- und Kaltwasserkosten, ca. 220,00 €)

Nichtumlagefähige Kosten: ca. 120,00 € monatlich (inkl. Rücklagenanteil)

Die Immobilie ist leerstehend und kann sofort bezogen werden.

Damit Sie sich vorab einen ersten Eindruck dieser Wohnung verschaffen können, haben wir für Sie eine virtuelle Besichtigungstour erstellt und bitten Sie, diesem Link zu folgen:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3100176>

Lage

Der Stadtteil Vach wurde im Jahre 1972 nach Fürth eingemeindet und befindet sich im Norden der Stadt und liegt zwischen dem Main-Donau-Kanal und der Regnitz.

Zusammen mit den Nachbarstädten Nürnberg, Erlangen und Schwabach leben über 1,2 Mio. Menschen im Ballungsraum - Tendenz seit Jahren deutlich steigend!

Bis heute ist der Stadtteil geprägt von einem jahrhundertlang gewachsenen Ortskern mit zahlreichen denkmalgeschützten Anwesen. Trotz des dörflichen Ambientes von Vach muss auf die moderne Infrastruktur einer Metropole nicht verzichtet werden. Vor Ort befinden sich zahlreiche



Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Fachgeschäfte, Apotheken und Ärzte. Für die Kinderbetreuung stehen Kindergärten sowie eine Grundschule zur Verfügung. Die weiterführenden Schulen befinden sich mit guter öffentlicher Anbindung im Zentrum von Fürth bzw. in der näheren Umgebung.

Die Verkehrsanbindung von Vach ist hervorragend. Die Bushaltestelle „Am Vacher Markt“ befindet sich praktisch vor der Haustüre, von dort verbinden die Linien 174 & 175 die weiteren Haltestellen im Ortsteil sowie in Richtung Fürth Innenstadt. Vom Bahnhof Vach fährt die S-Bahn in Richtung Bamberg bzw. Nürnberg/Hersbruck. Mit dem PKW sind insbesondere über die Bundesautobahn A73 alle Ziele in der Metropolregion Nürnberg schnell erreicht.

Erreichbar ist Vach über die A73, Ausfahrt Erlangen-Eltersdorf, kommend von Norden, oder über die Ausfahrt Steinach, von Süden kommend. Die A3 verlässt man über die Ausfahrt Frauenaarach und erreicht Vach über Erlangen-Hüttendorf.

Sportlichen Aktivitäten sind keine Grenzen gesetzt, in weniger als fünf Minuten sind Sie zu Fuß am Main-Donau-Kanal. Von dort aus können Sie sehr ausgedehnt Joggen, Walken, Fahrrad fahren oder einfach nur die Natur bei einem ausgedehnten Spaziergang genießen.

Nur fünf Minuten mit dem Auto entfernt befindet sich der Golfplatz Fürth. An den Rednitz-/Pegnitz-Auen können Sie mit dem Fahrrad ungestört bis nach Nürnberg fahren.



967
BESICHTIGUNGEN UND BERATUNGEN
in den letzten 24 Monaten



361
VERMITTELTE IMMOBILIEN
in den letzten 24 Monaten



11.748
AKTIVE
KAUFINTERESSENTEN

ImmoService GmbH
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

So ermitteln Eigentümer den Wert ihrer Immobilie.

JETZT ONLINE UND KOSTENLOS WERT ERMITTELN.













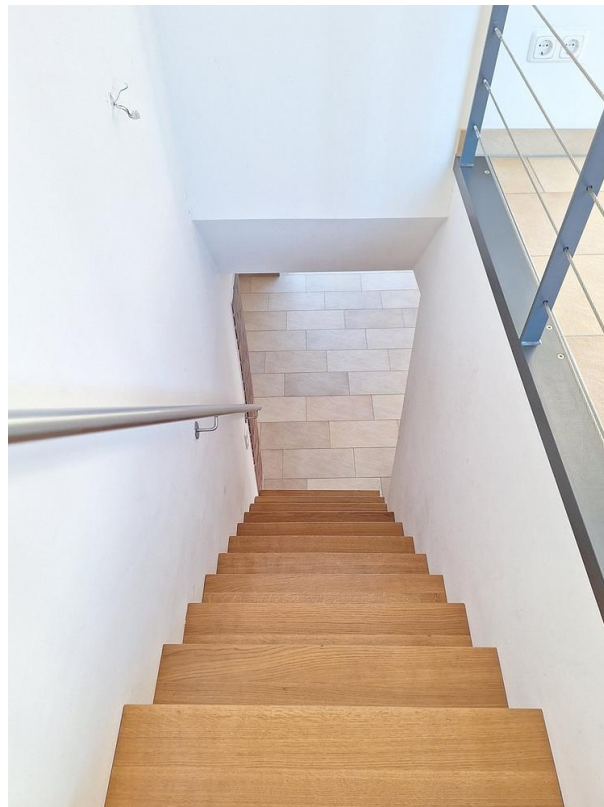








Exposéplan, nicht maßstäblich

















Exposéplan, nicht maßstäblich





ImmoService GmbH

 VR-Banken Metropolregion Nürnberg



WOHNEN AUF ZWEI ETAGEN, SKO NR. 3169



Jetzt den QR Code scannen
und Rundgang anschauen

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3100176>