



90768 Fürth

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



600.000 € Kaufpreis

Kautpreis

126,2 m² Wohnfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

ImmoService GmbH VR-Banken Metropolregion Nürnberg Serdal Koch

Tel.: 0911 - 23 55 69 -15 info@immoservice.de

Flächen & Zimmer

Verkaufstatus

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	600.000€
Aussen-Courtage	3,57% inkl.
Energieausweis	
Gebäudeart	Wohngebäude
Allgemeine Infos	
verfügbar ab	nach

offen







Αι	ısstattung	1

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 jahrhundertelang 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 & 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.

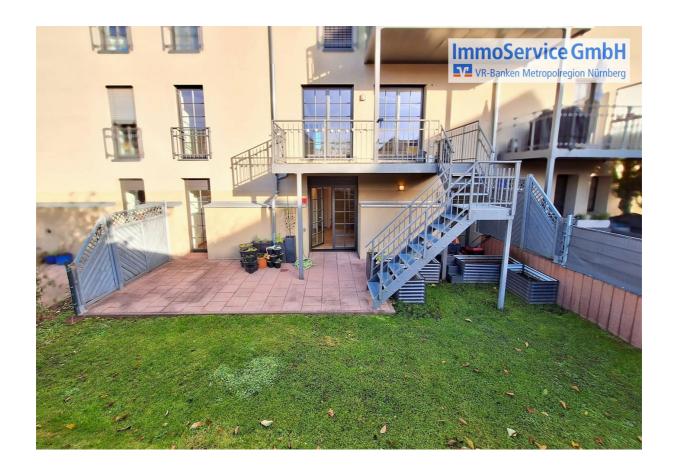
Erreichbar ist Vach über die A73, Ausfahrt Erlangen-Eltersdorf, kommend von Norden, oder über die Ausfahrt Steinach, von Süden kommend. Die A3 verlässt man über die Ausfahrt Frauenaurach und erreicht Vach über Erlangen-Hüttendorf.

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.



















So ermitteln Eigentümer den Wert ihrer Immobilie.





























































