90768 Fürth

Ostern in den eigenen vier Wänden! Großzügige Wohnung mit Garage und romantischem Garten in idyllischer Umgebung.

398.000 €
Kaufpreis

124,3 m²
Wohnfläche

240 m²
Grundstücksfläche

4
Zimmer

PETER MUNK IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Peter Munk Immobilien
Joey Munk
Tel.: +49 911 722282
info@munk-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	124,3 m²
Grundstücksfläche	240 m²
Zimmer	4

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	18.03.2029
mit Warmwasser	✓
Energieverbrauchkennwert	115,90
Baujahr (Haus)	1993
Wertklasse	D

Preise & Kosten

Kaufpreis	398.000 €
Nebenkosten	590 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Die Nachweis-,

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Bezug sofort

Zustand

Baujahr	1993

Ausstattung

Befeuerung

Öl	✓

Beschreibung zur Ausstattung

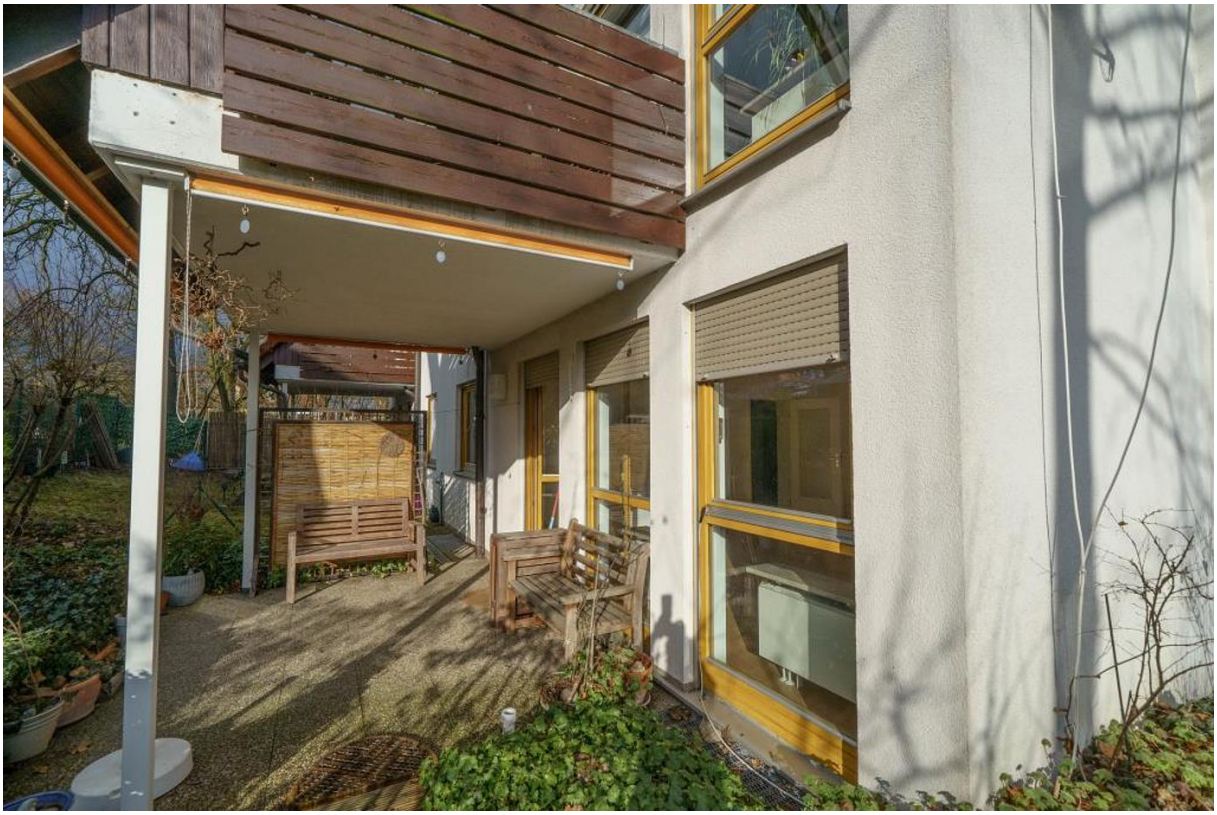
Willkommen in dieser großzügigen Wohnung mit vier freundlichen Zimmern. Beim Betreten der Wohnung fällt sofort die angenehme Atmosphäre auf, die durch die großzügige Raumaufteilung entsteht.
Die vier Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und lassen viel Raum für persönliche Entfaltung. Zur Wohnung gehört ein ca. 240 m² großer Garten, der zum Entspannen und Genießen der Natur einlädt. Das Wohnzimmer mit knapp 26 m² ist geräumig und bietet direkten Zugang zu der großen, überdachten Terrasse. Das Elternzimmer mit über 18 m² bietet ebenfalls ausreichend Platz für Komfort. Zwei Kinder-/Arbeitszimmer mit 14 und 14,2 m² sind flexibel nutzbar und können den individuellen Bedürfnissen angepasst werden.
Im Eingangsbereich findet sich genügend Platz für eine Essgarnitur, was den Raum zusätzlich einladend macht. Alle Wohnräume sind direkt vom Flur aus erreichbar, was die Wohnung besonders praktisch und benutzerfreundlich gestaltet. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne, einer Dusche, einem Doppelwaschbecken und einer Toilette ausgestattet, zudem steht eine zusätzliche Gästetoilette zur Verfügung.
Die Küche lässt sich großzügig an beiden Seiten möblieren, was viel Stauraum bietet und die Zubereitung von Mahlzeiten besonders angenehm macht.
Die Innentüren und Fenster sind aus Naturholz gefertigt und in natur lackiert, was eine helle und freundliche Atmosphäre schafft. Die Fenster sind zudem mit Rollläden ausgestattet, die für zusätzlichen Komfort und Sicherheit sorgen. Eine Ölzentralheizung mit Warmwasserversorgung gewährleistet angenehme Temperaturen an Wintertagen. Die Böden der Wohnung sind mit Laminat belegt, während die Diele und die Nassräume gefliest sind, was für eine moderne und pflegeleichte Gestaltung sorgt.
Zur Wohnung gehört ein abschließbarer Kellerraum mit Lichtanschluss und Steckdose, der zusätzlichen Stauraum bietet.
Die Wohnung wird frisch gestrichen übergeben.
Für die Gemeinschaft stehen eine Waschküche mit Anschluss für die Waschmaschine und ein Trockenraum zur Verfügung, was die Wäschepflege erleichtert. Ein durch die Außentreppe erreichbarer Fahrradraum ist ebenfalls vorhanden, sodass Fahrräder sicher und bequem abgestellt werden können.
Das Hausgeld für die Wohnung ist bedingt durch das außergewöhnlich starke Heizbedürfnis der Vormieter. Die 590 EUR beinhalten bereits eine Erhöhung der Rücklagen.

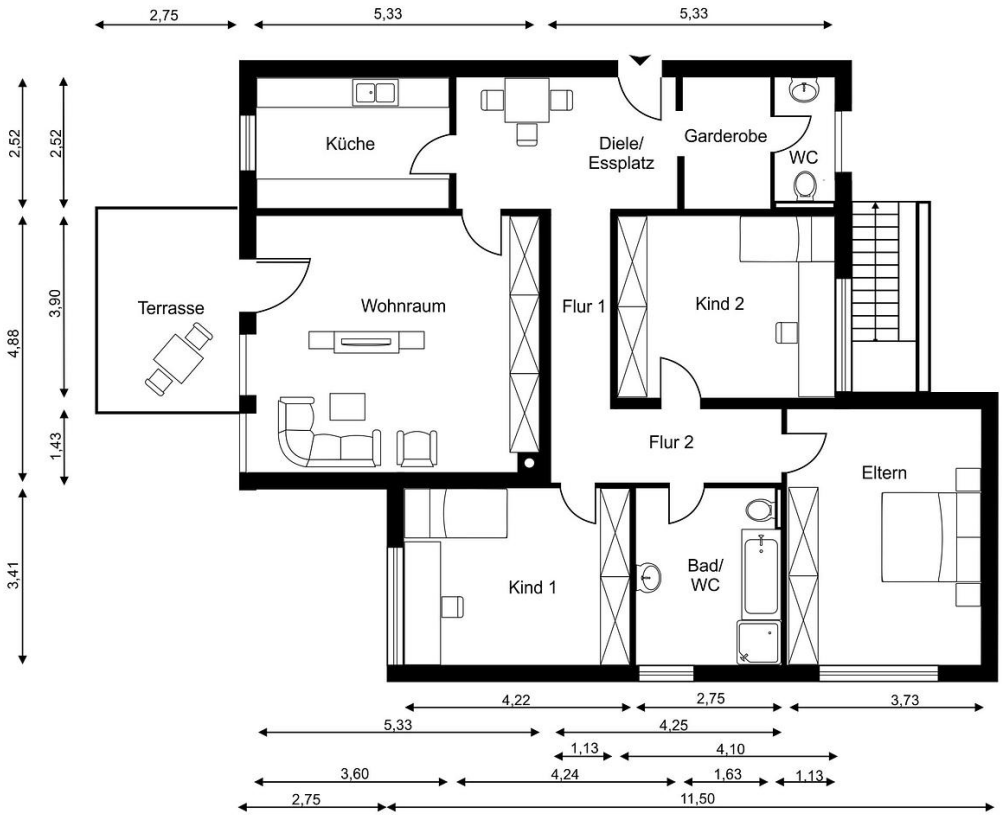
Lage

Vach, der grüne Stadtteil von Fürth, erstreckt sich zwischen dem Main-Donau-Kanal und der Regnitz, umgeben von den wunderschönen und romantischen Regnitzauen. Das Anwesen befindet sich inmitten einer schönen Parkanlage, nur wenige Meter vom Main-Donau-Kanal entfernt. Vach bietet eine sehr gute Infrastruktur. Innerhalb von 300 Metern befinden sich zwei Kinderspielplätze und eine Grundschule. Eine Bäckerei und ein Hofladen sind in weni-gen Minuten zu Fuß erreichbar. Die Bushaltestelle ist nur 450 Meter entfernt. Diese schöne Wohnlage wird durch den außergewöhnlich hohen Freizeit- und Erholungswert ergänzt, den die Nähe zu zahlreichen Grün- und Erholungsflächen, den Wiesen und Auen der Regnitz und schließlich auch dem Main-Donau-Kanal mit seinen weitläufigen Rad-, Spazier- und Wanderwegen bietet.
Das Zentrum von Fürth ist 7 km, die Innenstadt Nürnberg 15 km und Erlangen 11 km entfernt. Schnell erreicht man mit dem Auto die Südwesttangente und von dort aus das Autobahnnetz.
Vach ist über die S-Bahnlinie S1 Bamberg - Neumarkt gut an den Großraum N-FÜ-ER angebunden

Sonstige Angaben

Alle Angaben beruhen auf Aussagen des Eigentümers. Irrtum vorbehalten!




2,75
5,33
5,33
2,52
2,52
4,88
3,90
1,43
3,41
Küche
Diele/
Essplatz
Garderobe
WC
Terrasse
Wohnraum
Flur 1
Kind 2
Flur 2
Eltern
Kind 1
Bad/
WC
4,22
2,75
3,73
5,33
4,25
1,13
4,10
3,60
4,24
1,63
1,13
2,75
11,50