90768 Fürth

Fürth-Unterfürberg! Große DG-ETW mit Spitzboden, Loggia, Balkon + Duplexgarage!

319.000 €
Kaufpreis

87,95 m²
Wohnfläche

2,5
Zimmer

bornemann immobilien

Ihr Ansprechpartner

bornemann immobilien
bornemann immobilien Frau Angela Bornemann
Tel.: +49 911 206390
office@bornemann-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	87,95 m²
Zimmer	2,5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Logia	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort

Zustand

Baujahr	1994

Preise & Kosten

Kaufpreis	319.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inklusive

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	05.04.2024
gültig bis	04.04.2034
Baujahr (Haus)	1994
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	89,3

Ausstattung

Allgemein

Abstellraum	✓

Küche

Einbauküche	✓

Befeuerung

Gas	✓

Stellplatzart

Duplex-Garage	✓

Bad

Bidet	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Teppich	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Holzfenster mit Isolierverglasung und Rollläden
- Küche mit zwei Dachflächenfenstern, Boden gefliest
- Diele gefliest
- Einbauküche (Elektrogeräte müssten teils erneuert werden)
- Wohnbereich mit Laminatboden drei bodentiefen Fenstern zur Loggia
- Schlafzimmer mit Teppichboden, drei Fenster mit Schrank
- Tageslichtbad raumhoch weiß gefliest
- mit zwei Waschbecken, Dusche, Bidet, WM-Anschluss
- WC separat, ebenfalls mit Fenster
- Spitzboden mit Einbauschränken und Regalen

Beschreibung

Die aus zwei 6-Familienhäusern bestehende Wohnanlage mit insgesamt 12 Eigentumswohnungen wurde 1994 gebaut. Die geräumige Eigentumswohnung befindet sich im Dachgeschoss (entspricht dem 2. Obergeschoss). Ein Lift ist nicht vorhanden. Zum Eigentum (Sondernutzungsrecht) gehört der über der Wohnung liegende Spitzboden, der über eine Einschubtreppe direkt von der Wohnung aus erreichbar ist.

Die 2-Zimmer-Eigentumwohnung mit einer Wohnfläche von rund 88 m² überzeugt durch ihre großzügige Aufteilung. Im rund 40 m² großen Wohn-/Essbereich kann gut ein Arbeitsplatz auch durch Einzug einer Wand abgeteilt werden. Die Küche ist vom Wohnbereich aus begehbar. Es stehen eine südlich ausgerichtete Dachloggia und ein kleiner Balkon zur Verfügung. An den Wohnbereich schließt sich das große Schlafzimmer an, das mit einem Einbauschrank ausgestattet ist. Duschbad und WC sind getrennt, in beiden ist ein Fenster vorhanden. Zudem steht ein Abstellraum zur Verfügung.

Der Spitzboden ist ausgebaut und lässt sich gut als Stau- oder Hobbyraum nutzen.

Zum Eigentum gehört ein großer, gemauerter Kellerraum.

Für den oberen Stellplatz in der Duplexgarage fallen 10.000,-- € zusätzlich an.

Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen Fahrradkeller, Hauswirtschafts- und Trockenraum (mit Anschluss für eine Waschmaschine und Trockner für jede Einheit) zur Verfügung.

Lage

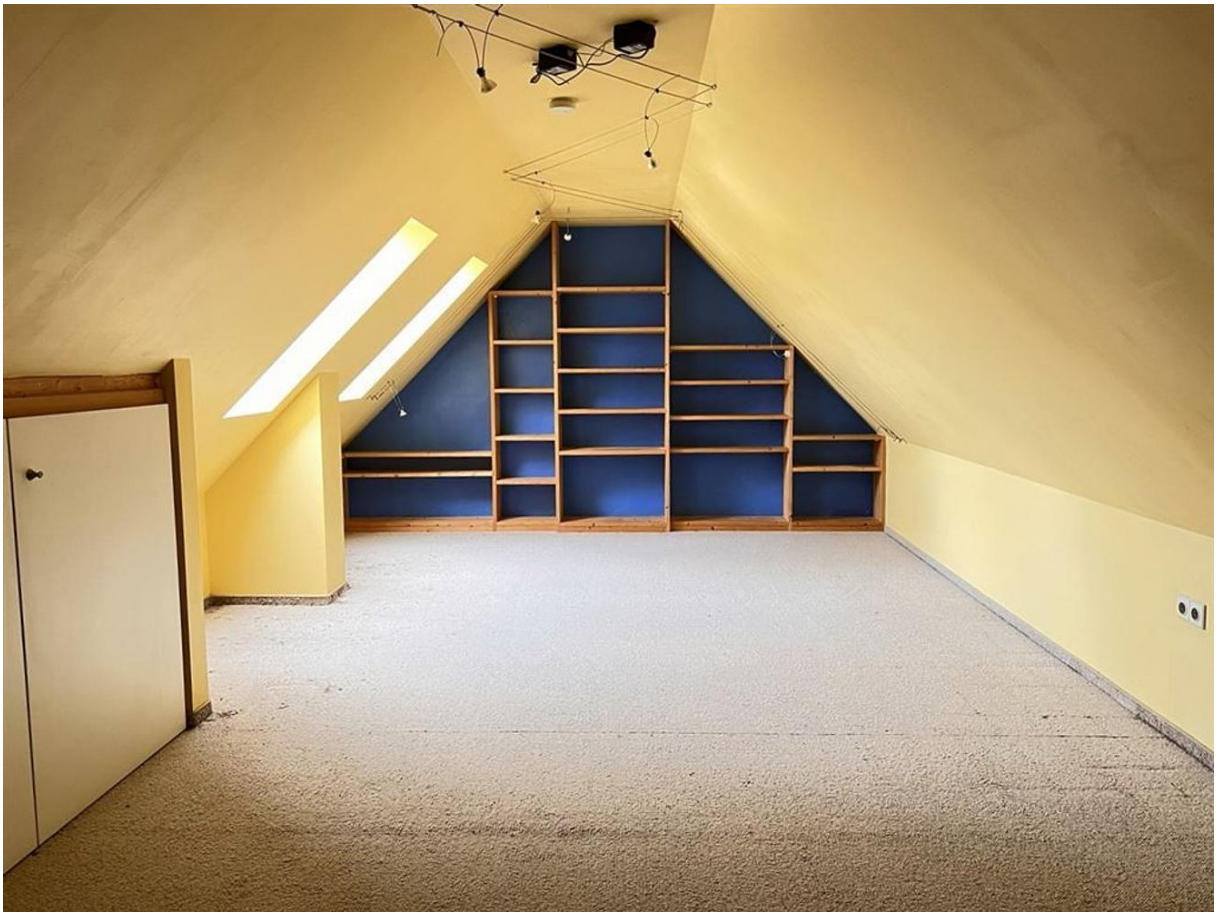
Der westlich vom Zentrum gelegene Stadtteil Unterfürberg zählt aufgrund seiner vielen Vorzüge zu den beliebtesten Lagen in Fürth. Der Standort in der Nähe vom Europakanal und Wald garantiert ruhiges Wohnen in grüner Umgebung. Gleichzeitig besteht eine sehr gute öffentliche Anbindung an die Innenstadt. Entweder durch den in ca. zehn Gehminuten entfernten Regionalbahnhof oder die nur wenige Fußminunten entfernte Bushaltestelle. Durch die nahe gelegene Südwesttangente erreicht man die umliegenden Städte ebenfalls bestens. Einkaufsmöglichkeiten (Discounter, Drogerie und Apotheke) befinden sich in der unmittelbaren Umgebung.

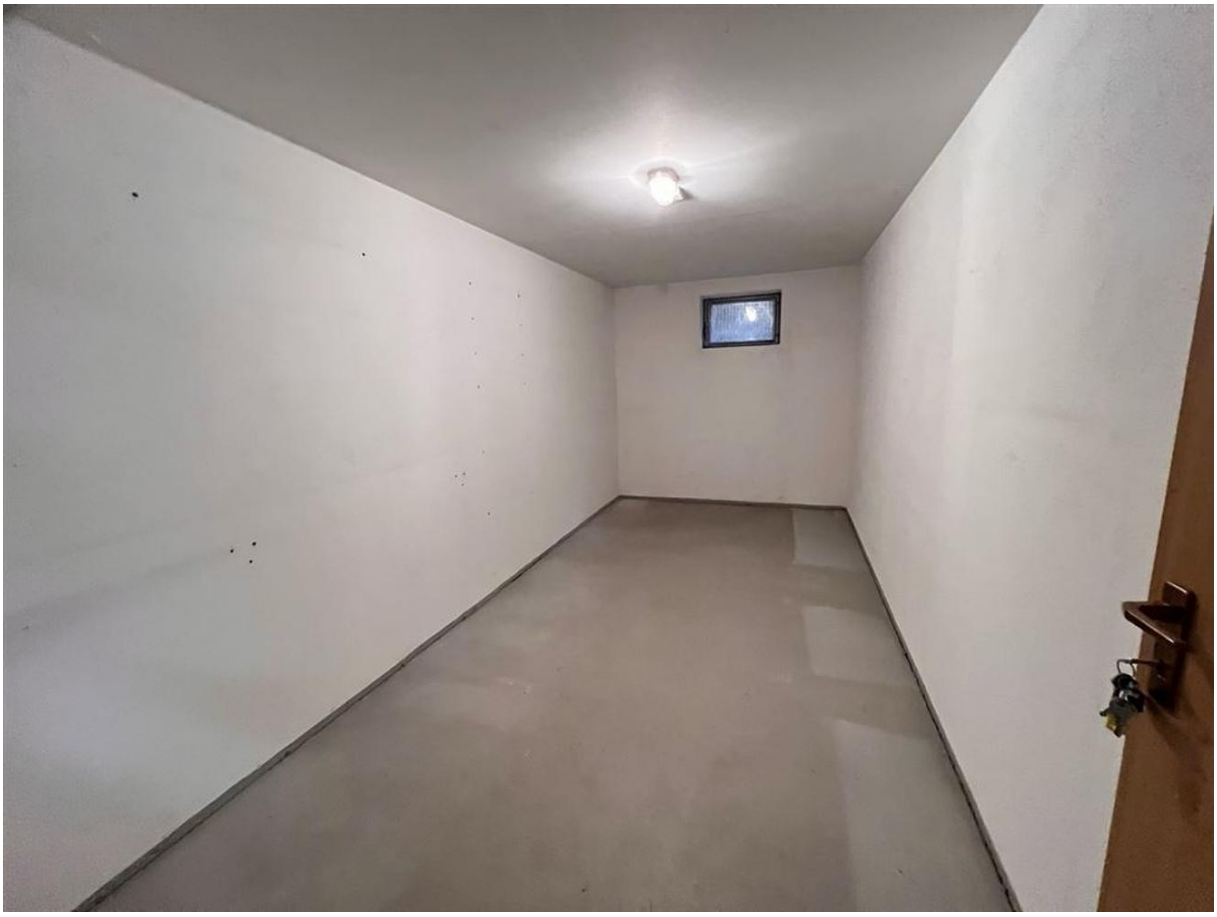
Ruhige Anliegerstraße in einem gepflegten Wohngebiet.

Sonstige Angaben

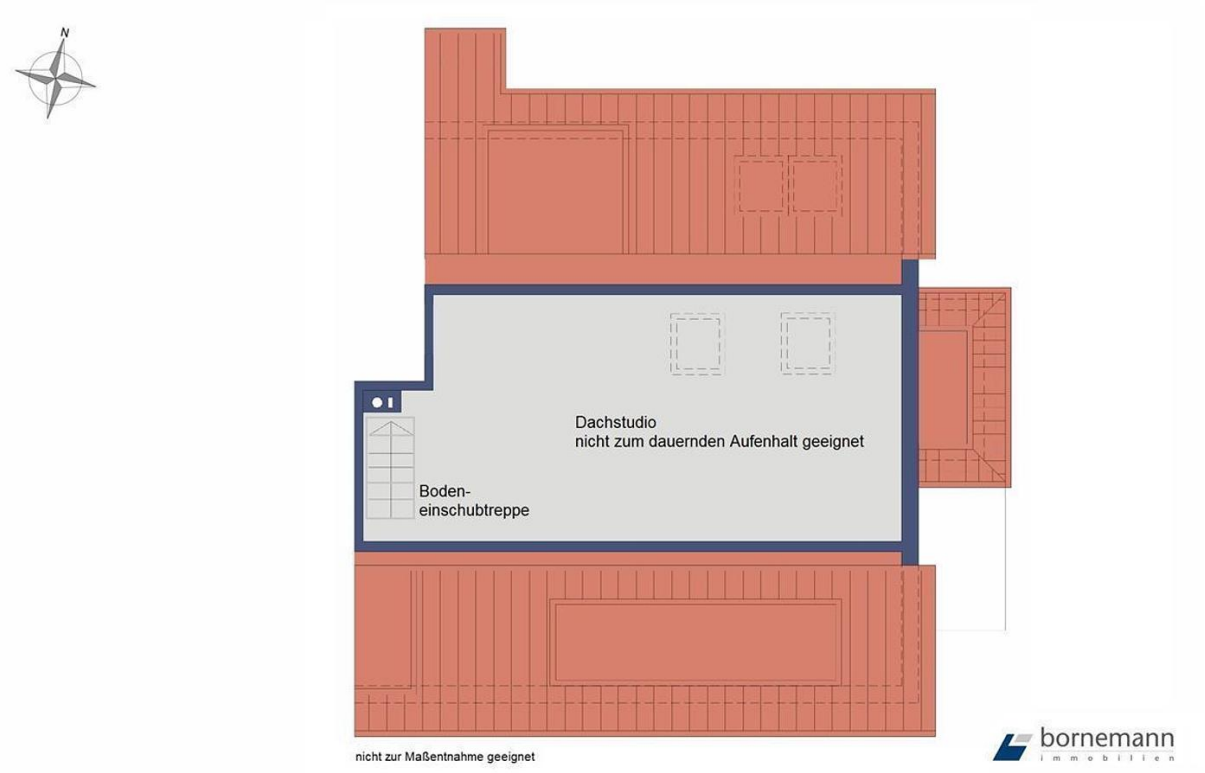
Die monatliche Wohngeldvorauszahlung beträgt 330,-- € inklusive Heizkosten.

bornemann
immobilien





N
WC
Bad
Küche
Diele
Wohnen/Essen
Abstellr.
Boden-
einschubtreppe
Schlafen
Balkon
Loggia
1.00m-Linie
2.00m-Linie
2.00m-Linie
1.00m-Linie
bornemann
immobilien
nicht zur Maßentnahme geeignet


N
Dachstudio
nicht zum dauernden Aufenhalt geeignet
Boden-
einschubtreppe
nicht zur Maßentnahme geeignet
bornemann
immobilien