ohne-makler.net
Deutschlands Immobilienportal
für provisionsfreie Immobilien

Exposé

Wohnung in Fürth

Helle und ruhige 2-Zimmer Wohnung in Nähe zum Kanal. Garage und Balkon vorhanden.

Objekt-Nr. OM-286845

Wohnung

Verkauf: **245.000 €**

Ansprechpartner:
Johannes Schwabe
Telefon: 0176 62788533

90768 Fürth
Bayern
Deutschland

Baujahr	1993	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	68,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Öl	Garagen	1
Hausgeld mtl.	270 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die freundliche, sonnige 2-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich in direkter Nähe zum Main-Donau Kanal, welcher zu wunderschönen Spaziergängen einlädt.

Die Wohnung befindet sich im 1. OG einer kleinen Wohnanlage mit 6 Einheiten aus dem Baujahr 1993. Zur Anlage dazu gehört eine zweite Wohnanlage mit ebenfalls 6 Einheiten.

Die gesamte Anlage befindet sich in einem ordentlichen und gepflegten Zustand und wird laufend durch den Hausmeister und die Hausverwaltung instand gehalten.

Die 68m² Wohnfläche verteilen sich auf ein großzügiges Wohn- und Esszimmer sowie ein schönes Schlaf- und Arbeitszimmer. Die vielen Fenster sorgen für ein helles und lichtdurchflutetes Wohnen.

Vom Wohnzimmer aus haben Sie Zugang zum gefliestem Balkon mit Blickrichtung zum Kanal.

Der großzügige Flur bietet Raum für die Garderobe und zusätzlichen Stauraum in z.B. Regalen oder Schränken.

Wohn- und Schlafräume sowie die Diele und die Küche sind mit Laminatboden ausgestattet. Das Tageslichtbad ist weiß gefliest und ausgestattet mit einer Badewanne, WC und einem Waschbecken.

Im Angebot enthalten ist die vorhandene Garage. Entlang der Straße sind weitere Parkplätze vorhanden.

Der Waschmaschinenanschluss befindet sich im gemeinsam genutzten Waschkeller. Dieser beinhaltet auch einen Bereich für Fahrräder sowie die privaten Kellerabteile.

Die Beheizung der Wohnanlage erfolgt über eine Ölzentralheizung aus dem Baujahr 1993. Eine energetische Beratung für eventuelle Modernisierungen ist durch die Hausverwaltung beantragt.

Die Wohnung wird derzeit durch die Eigentümerin bewohnt. Spätestens zum 31.08.24 wird die Wohnung bezugsfrei sein.

Das monatliche Hausgeld beläuft sich derzeit auf 270€, wovon ca. 210€ auf den Mieter umlegbar sind.

Die voraussichtlich erzielbare Kaltmiete liegt bei 680€ plus 30€ Garage = 710€ !

Ausstattung

Fußboden:
Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:
Balkon, Keller, Einbauküche

Lage

Im Fürther Norden befindet der Ortsteil Vach. Zwischen dem Main-Donau-Kanal und der Regnitz ist er ideal gelegen im Städtedreieck Fürth, Erlangen und Herzogenaurach

Der Main Donau Kanal und der Wiesengrund lädt zu Spaziergängen oder Fahrradtouren ein.

In der nahen Umgebung ist ein reichhaltiges Freizeitangebot durch z.B. Sportvereine, dem Golfplatz oder Schwimmbädern gegeben.

Die Verkehrsanbindung an den ÖPNV durch die Bus- und S-Bahnhaltestelle ist in wenigen Minuten zu erreichen.

Die A73 mit den Anbindungen an die A3, A6 und A9 ist mit dem PKW in kurzer Zeit erreichbar.

Im Ortskern befinden sich die Geschäfte des täglichen Bedarfs wie z.B. Ärzte, Schulen, Kindergärten und Banken.

Infrastruktur:
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	115,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie

Ansicht Haus

Exposé - Galerie

Ansicht Balkon

Wohnen 02

Exposé - Galerie

Essen

Schlafen 01

Exposé - Galerie

Schlafen 02

Küche 01

Exposé - Galerie

Küche 02

Bad

Exposé - Galerie

Garage 01

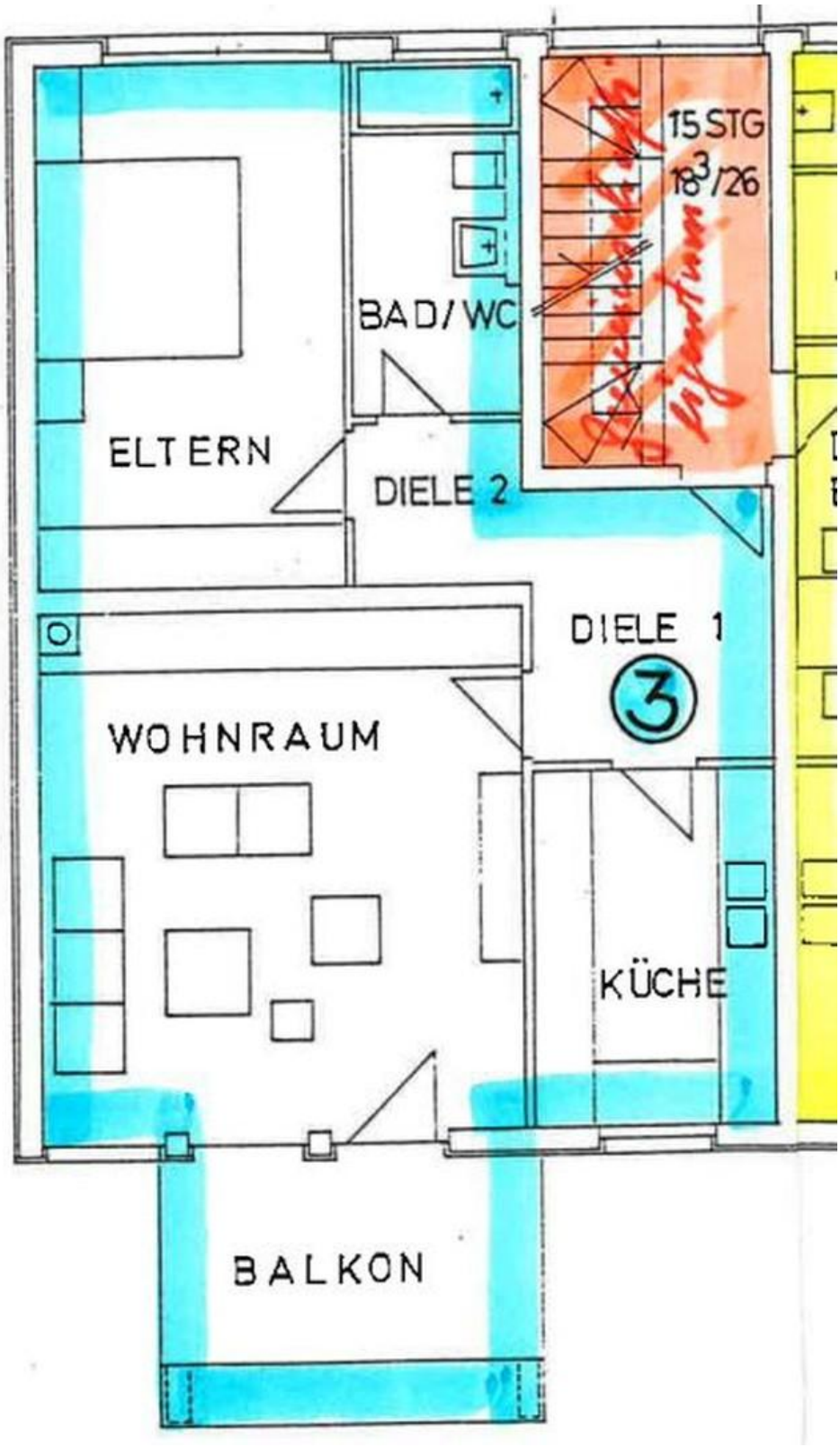
Garage 02

Waschkeller

Exposé - Galerie

Fahrräder

Kellerabteil


15 STG
18³/26
BAD/WC
ELTERN
DIELE 2
DIELE 1
3
WOHNRAUM
KÜCHE
BALKON

Grundriss

Wohnfläche Wohnung #3

Wohnraum	26,0
Küche	9,1
Eltern	16,3
Bad/WC	6,2
Diele 1	7,1
Diele 2	2,8
Balkon (25%)	2,7
	70,1
3% Putz	2,1
anrechenbare Wohnfl.	68,0

Wohnfläche