

Exposé

Wohnung in Fürth

Kernsanierte, helle 3-Zi. Wohnung in Fürth



Objekt-Nr. OM-325766

Wohnung

Vermietung: **840 € + NK**

Ansprechpartner:
Frank Conrad

Erlangerstraße 91
90765 Fürth
Bayern
Deutschland

Baujahr	1920	Mietsicherheit	2.520 €
Etagen	4	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	70,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	60 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	160 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Drei baugleiche, frisch kernsanierte 3-Zimmer-Wohnungen (EG, 1. OG und 2. OG) mit je ca. 70 qm Wohnfläche suchen ihre Erstbezieher.

Einzigartiger Charme: Das Gebäude aus dem Jahr 1920 verbindet Historie mit Moderne. Besonderes Highlight ist der wunderschöne, mit einem Glasdach überdachte Lichthof, in den die Küchenfenster blicken – ein architektonischer Blickfang, den man nicht alle Tage findet!

Ausstattung & Aufteilung:

- Alternativ 1 oder 2 separate Schlafzimmer, oder 1 ein großzügiges Wohnzimmer
- 1 offener Essbereich inkl. Küche
- Energieeffiziente, dezentrale Warmwasserversorgung
- Balkonanbau bereits fixiert: Erfolgt im September 2026! (Kaltmiete wird sich dann von 840€ auf 910€ erhöhen)

Energetischer Zustand (Zukunftssicher & Kostenbewusst):

Das Gebäude wurde umfassend energetisch saniert. Dank neuer Fassadendämmung, neuem Dach, neuen Fenstern und einer effizienten Hybrid-Heizungsanlage (Wärmepumpe und Gas) wohnen Sie hier zeitgemäß und energiesparend.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Vollbad, Duschbad

Lage

Das Wohnhaus befindet sich in der Erlangerstraße 91. Hierbei handelt es sich um ein Hinterhaus, somit ist Ruhe gewährleistet.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	33,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Hausansicht (Balkonanbau folgt)

Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer, Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Esszimmer mit Küche

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer № 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer № 2

Exposé - Galerie



Lichthof mit Küchenfenstern

Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

