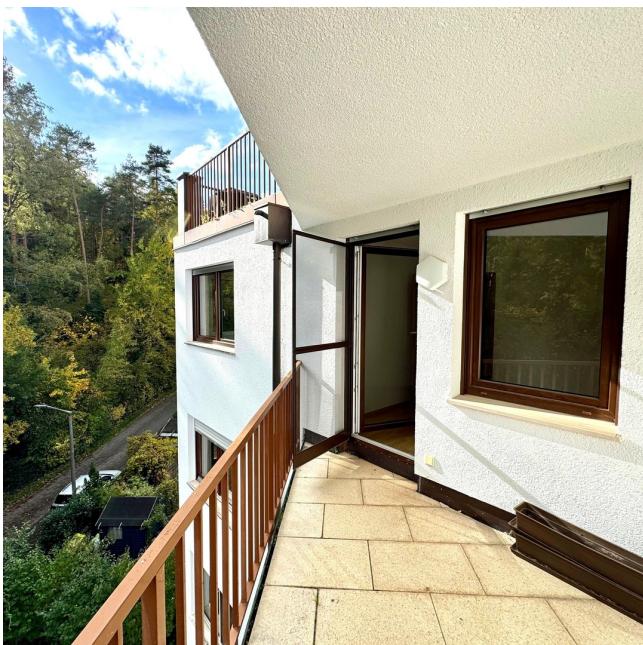


# Exposé

## Maisonette in Fürth

**Hier können Sie direkt einziehen! 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung zwei Balkonen!**



Objekt-Nr. OM-407702

### Maisonette

Verkauf: **250.000 €**

Ansprechpartner:  
Manuel Reidelbach

90768 Fürth  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1996
Etagen	4
Zimmer	3,00
Wohnfläche	65,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas
Preis Garage/Stellpl.	18.000 €
Hausgeld mtl.	233 €

Übernahme	sofort
Zustand	modernisiert
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Etage	2. OG
Stellplätze	1
Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Es handelt sich um eine Maisonette-Wohnung in einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus, Baujahr 1996.

Die Wohnung hat insgesamt ca. 65 m<sup>2</sup> und erstreckt sich über zwei Etagen (2. und 3. Obergeschoss).

Im unteren Geschoss (2. OG) befindet sich der Eingangsbereich, ein funktionaler Flur mit praktischem Einbauschrank. Von dort aus gelangt man in die Küche sowie in den hellen, großzügigen Wohnbereich, der einen Zugang zum Balkon bietet.

Eine interne Treppe führt in das obere Geschoss (3. OG).

Hier befindet sich das Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein weiteres Zimmer, welches z.B. als Büro, Ankleidezimmer oder Kinderzimmer genutzt werden kann.

Ein weiterer Balkon bietet einen wunderschönen, unverbaubaren Blick ins Grüne.

Zur Wohnung gehört ein Außenstellplatz vor dem Haus sowie ein Kellerabteil.

Die Rücklagen zur Wohnung betragen aktuell ca. 1.400€.

## Ausstattung

- ca. 65 m<sup>2</sup> auf zwei Etagen (2. und 3. OG)
- 2. OG: Flur mit Einbauschrank, Küche, Wohnbereich, Balkon, Verbindungstreppe
- 3. OG: Schlafzimmer, Badezimmer, Büro/Ankleide/Kinderzimmer, Balkon
- Außenstellplatz vor dem Haus
- Kellerabteil

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad

## Sonstiges

Angaben gemäß § 5 TMG:

Büro:

Reidelbach Immobilien

Hirschenstr. 11

90762 Fürth

Sitz:

MR Immo GmbH

GF: Manuel Reidelbach

Heideweg 96

92318 Neumarkt

Deutschland

Kontakt:

Telefon: 0911 1440 9064

E-Mail: info@reidelbach-immobilien.de

Website: <https://immobilienmakler-fuerth.com>

Umsatzsteuer-ID: DE354994802

Aufsichtsbehörde:

Gewerbeerlaubnis gemäß § 34c GewO erteilt durch:

Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

Max-Joseph-Straße 2

80333 München

Deutschland

Website: [www.ihk-muenchen.de](http://www.ihk-muenchen.de)

Berufsrechtliche Regelungen:

§ 34c Gewerbeordnung (GewO)

Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)

Die Regelungen können unter [www.gesetze-im-internet.de](http://www.gesetze-im-internet.de) eingesehen werden.

Haftung für Inhalte:

Als Diensteanbieter sind wir gemäß § 7 Abs. 1 TMG für eigene Inhalte auf diesen Seiten nach den allgemeinen Gesetzen verantwortlich. Nach §§ 8 bis 10 TMG sind wir als Diensteanbieter jedoch nicht verpflichtet, übermittelte oder gespeicherte fremde Informationen zu überwachen oder nach Umständen zu forschen, die auf eine rechtswidrige Tätigkeit hinweisen.

Verpflichtungen zur Entfernung oder Sperrung der Nutzung von Informationen nach den allgemeinen Gesetzen bleiben hiervon unberührt. Eine diesbezügliche Haftung ist jedoch erst ab dem Zeitpunkt der Kenntnis einer konkreten Rechtsverletzung möglich. Bei Bekanntwerden von entsprechenden Rechtsverletzungen werden wir diese Inhalte umgehend entfernen.

Haftung für Links:

Unser Angebot enthält Links zu externen Websites Dritter, auf deren Inhalte wir keinen Einfluss haben. Deshalb können wir für diese fremden Inhalte auch keine Gewähr übernehmen. Für die Inhalte der verlinkten Seiten ist stets der jeweilige Anbieter oder Betreiber der Seiten verantwortlich.

Urheberrecht:

Die durch die Seitenbetreiber erstellten Inhalte und Werke auf diesen Seiten unterliegen dem deutschen Urheberrecht. Die Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechts bedürfen der schriftlichen Zustimmung des jeweiligen Autors bzw. Erstellers.

## Lage

Die zum Verkauf stehende 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in bevorzugter und ruhiger Wohnlage im Stadtteil Oberfürberg.

Durch die direkte Lage am Fürther Stadtwald, ist für eine ungestörte Wohnatmosphäre und einen hohen Naherholungswert gesorgt.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung, Apotheken, Kindergarten und Grundschule sind fußläufig erreichbar.

Die Anbindung an die städtischen Zentren von Nürnberg und Fürth ist ausgezeichnet. Über die nahegelegene Südwest-Tangente erreichen Sie schnell die Innenstädte.

Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gegeben.

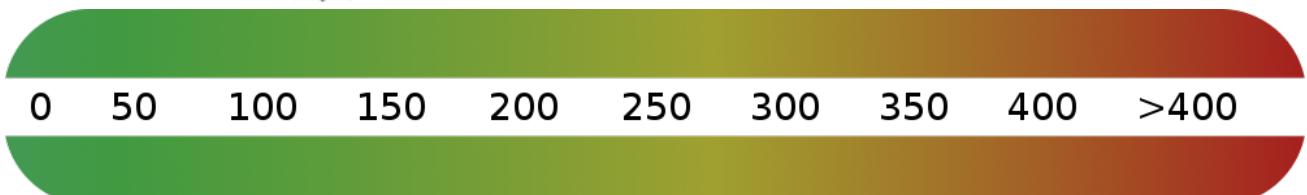
Die Adresse kombiniert sowohl die Vorteile des naturnahen Wohnens am Stadtrand mit einer guten Anbindung an die städtische Infrastruktur.

**Infrastruktur:**

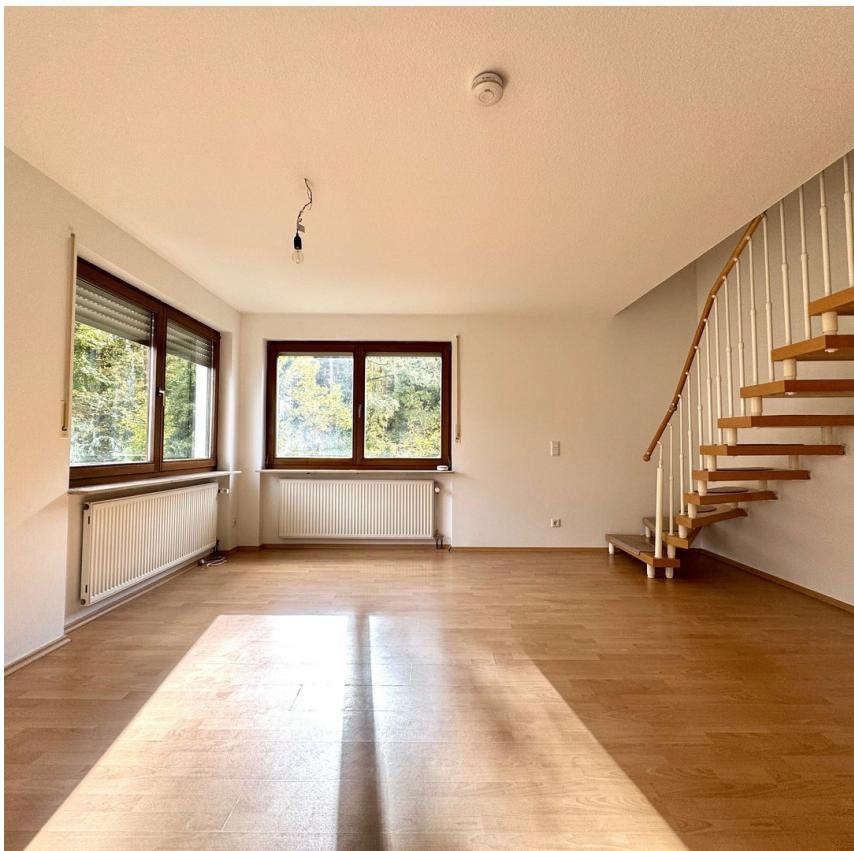
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	125,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Wohnbereich

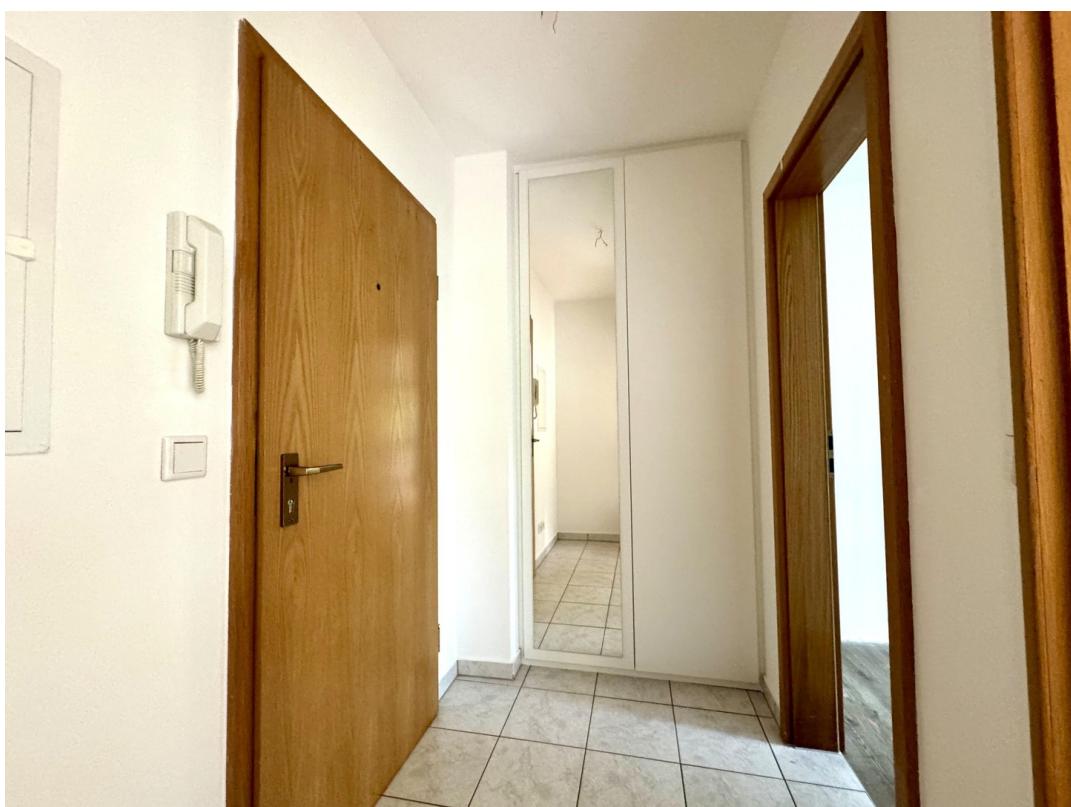
# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Küche

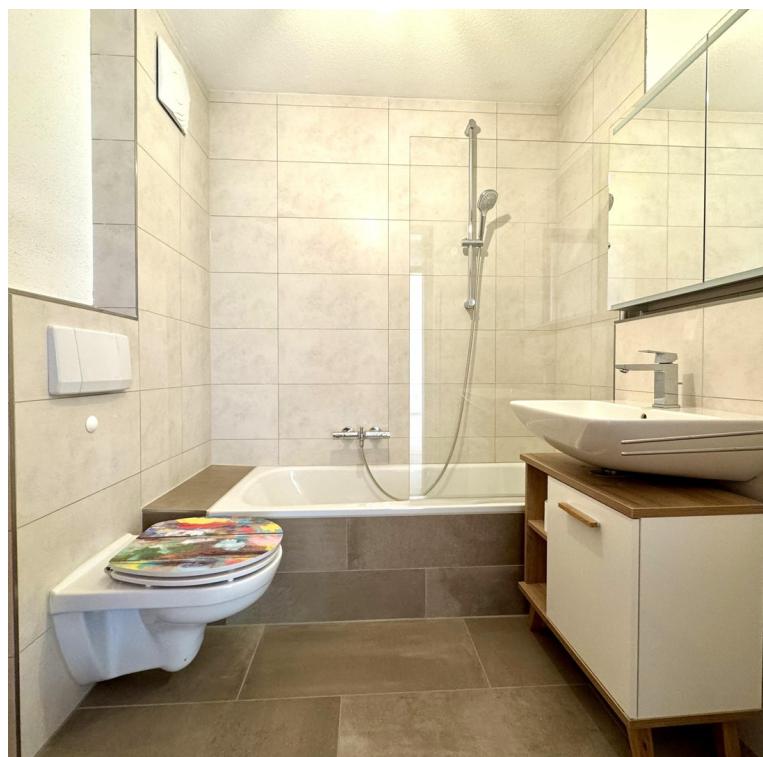


Flur oben

# Exposé - Galerie



Zimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Zimmer

Ausblick



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Außenansicht