

Exposé

Maisonette in Fürth

**Provisionsfrei - Klimatisierte Maisonette - Garten, 2
Balkone – Stellplatz - Nähe Südstadtpark**



Objekt-Nr. OM-416388

Maisonette

Verkauf: **629.000 €**

Ansprechpartner:
Judith Fejfar

90763 Fürth
Bayern
Deutschland

Baujahr	1907	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	115,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	620 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir verkaufen unsere außergewöhnliche Maisonettewohnung mit echtem Seltenheitswert.

Auf ca. 115 m² Wohnfläche vereinen sich Maisonette-Charme, privater Garten, zwei Balkone, hohe Decken und markante Loft-Elemente zu einem Wohnkonzept, das in dieser Form nur äußerst selten zu finden ist. Die Lage nahe dem Südstadtpark verbindet urbanes Leben mit Ruhe und Grün.

Die Wohnung befindet sich in der ehemaligen Trainkaserne und bietet aktuell 3 großzügige Zimmer. Durch den einfachen Wiedereinbau einer Wand lässt sich die Wohnung bei Bedarf problemlos wieder in eine 4-Zimmer-Wohnung umwandeln – ideal für Familien, Homeoffice oder flexible Lebenskonzepte.

Highlights, die den Unterschied machen:

- ca. 115 m² Wohnfläche
- Maisonette über zwei Ebenen mit klarer Trennung von Wohnen und Rückzug
- Privater Naturgarten (ca. 50 m²) mit Holzterrasse & automatischer Bewässerung
- Zwei Balkone mit Holzbodenbelag
- Eigener Stellplatz im Innenhof
- Klimaanlage im Wohnbereich und Büro
- Hohe Decken & große Fensterflächen
- Charakterstarke Loft- & Industrial-Elemente
- Smart Home Steuerung & Netzwerkdosen in jedem Raum
- Aufzug, Hausmeisterdienst
- Sehr solide Eigentümergemeinschaft (9 Parteien) mit hohen Rücklagen

Erdgeschoss – Wohnen mit Raumhöhe & Loft-Flair

Das großzügige Wohnzimmer im Erdgeschoss bildet das Herzstück der Wohnung und überzeugt durch:

- bodentiefe Fenster
- hochwertiges Parkett im englischen Verband
- offene, luftige Raumwirkung
- Akustikpaneele mit integrierter LED-Beleuchtung
- direkten Zugang zum Garten

Ein optisches Highlight ist die Wendeltreppe aus der Küche ins Wohnzimmer. Dahinter erhebt sich eine ca. 7 Meter hohe Wand, verkleidet mit historischen Klinkerriemchen – ein echtes Unikat mit beeindruckendem Loft-Charakter.

Garten

- liebevoll angelegter Naturgarten, sehr pflegeleicht
- Holzterrasse mit viel Privatsphäre und Sichtschutz aus Birkenstämmen
- elektrische Markise
- automatisches Bewässerungssystem

Obergeschoss – Empfang, Alltag & private Rückzugsräume

Das Obergeschoss verfügt über einen repräsentativen Eingangsbereich zur Wohnung und bietet eine klare Trennung zwischen Wohnen, Arbeiten und Privatsphäre.

- Eingangsbereich mit Garderobe
- Schwarze Glastüren im Industrial-/Loftstil
- Gästetoilette
- HWR mit maßgefertigtem Einbauschränk für Waschmaschine & Trockner
- Büro / Kinderzimmer mit hochwertigem Vinylboden, Klimaanlage & Balkon
- Küche mit Essbereich und Balkon (ebenfalls klimatisiert)
- Balkon mit elektrischer Markise und Sichtschutz aus Birkenstämmen
- Hochwertige Nolte-Einbauküche mit AEG-Geräten, modernen Metro Tiles und Festwasseranschluss für eine Siebträger Kaffeemaschine

Schlafbereich

- Schlafzimmer & Ankleidezimmer mit Eiche-Echtholzparkett im englischen Verband
- Akustikpaneele
- Großzügiges Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche

Balkone & Technik

Zwei Balkone:

- am Essbereich mit elektrischer Markise & Balkonkraftwerk (600 Watt)
- am Büro (mit Sonnensegel)

Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerabteil.

Für E-Auto-Besitzer ist die Immobilie bereits vorbereitet:

Ein Kabel für die Installation einer Wallbox wurde bereits verlegt. Dieses liegt aktuell an der Gartengrenze und müsste nur noch wenige Meter unter dem Hof bis zum Stellplatz geführt werden. Die Umsetzung wurde in der Eigentümerversammlung besprochen und müsste nur noch formal beschlossen werden – dem steht nach aktuellem Stand nichts im Wege.

Gebäude & Werthaltigkeit

Die Immobilie befindet sich in der ehemaligen Fürther Trainkaserne.

- Fassade und Dach unter Denkmalschutz
- Solide und angenehme Eigentümergemeinschaft
- Hohe Instandhaltungsrücklagen
- Massive Bauweise, sehr gepflegtes Objekt

Sonstiges

- Einzug nach Absprache
- Provisionsfrei

Ausstattung

- Klimaanlage von Daikin im Essbereich / Küche sowie im Büro / Kinderzimmer (2022)

- Hochwertige Nolte-Einbauküche mit AEG-Markengeräten und Festwasseranschluss für Siebträger-Espressomaschine (2019)

- Echtholzparkett aus Eiche, geölt, im englischen Verband

*Wohnzimmer (2019)

*Schlafzimmer & Ankleide (2024)

- Akustikpaneele mit integrierter LED-Beleuchtung in Wohn-, Schlaf- und Ankleidebereich

- Markante Loft-Wand mit historischen Klinkerriemchen

- Netzwerkverkabelung & Smart-Home-Komponenten in der gesamten Wohnung (2019)

- Elektrik vollständig erneuert (2019)

- Zwei Balkone mit Holzbodenbelägen aus sibirischer Lärche (2023)

- Elektrische Markisen an Balkon und Terrasse (2020)

- Balkon an der Küche mit Balkonkraftwerk (600 Watt)

- Privater Naturgarten mit Trockenmauern, kleinem Teich & automatischer Bewässerung (2021)

- Aufzug im Haus

- Eigener Stellplatz im Innenhof

- Vorbereitung für Wallbox / E-Mobilität (Kabel bereits verlegt, Beschluss vorbereitet)

- Hochwertige Türen mit Holz- bzw. Glasblatt im Industrial-/Loftstil (2024)

- Einbautresor inkl. maßgefertigtem Einbauschränk vom Schreiner (2019)

- Eigenes Kellerabteil

- Denkmalgeschützte Fassade & Dach (ehemalige Trainkaserne)

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Wenn Sie eine besondere Immobilie mit Charakter und Garten in urbaner Lage suchen, freuen wir uns auf Ihre aussagekräftige Anfrage. Der Preis ist VHB.

Bitte senden Sie uns bei Interesse eine Nachricht und Ihren gewünschten Zeitrahmen für die Besichtigung. Wir melden uns dann zeitnah zur Terminvereinbarung.

Für Rückfragen gerne jederzeit unter 0157 - 56436737 melden!

Wir bitten Sie, liebe Makler, von Anrufen abzusehen. Wir kommen zurecht ;)

Lage

Die Wohnung überzeugt durch eine exzellente Infrastruktur:

E-Center Kulinarikwelten Stengel

Netto Marken-Discount

NORMA

Aldi

Dehner

Decathlon

dm-drogerie markt

u.s.w.

...befinden sich in Laufnähe.

Bäcker, Ärzte, Kindergärten und Schulen befinden sich ebenfalls in direkter Laufnähe.

Bushaltestelle ca. 200 m

U-Bahn in 7–8 Minuten zu Fuß erreichbar

Zu Fuß ist die Fürther Freiheit in ca. 15 Min. zu erreichen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Küche - / Essbereich (1.OG)



Küche / Essbereich

Exposé - Galerie



Nolte Küche mit AEG Geräten



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche - / Essbereich (1.OG)

Exposé - Galerie



Eingangsbereich (1.OG)



Moderne Technik

Exposé - Galerie



Büro / Kinderzimmer (1.OG)



Büro / Kinderzimmer (1.OG)

Exposé - Galerie



Gästetoilette (1.OG)



HWR mit Einbauschränk (1.OG)

Exposé - Galerie



Ankleide (1.OG)



Schlafzimmer (1.OG)

Exposé - Galerie



Schlafzimmer (1. OG)



Badezimmer (1.OG)

Exposé - Galerie



Badezimmer (1.OG)



Wohnzimmer m. Gartenzugang(EG)

Exposé - Galerie



Wohnzimmer (EG)

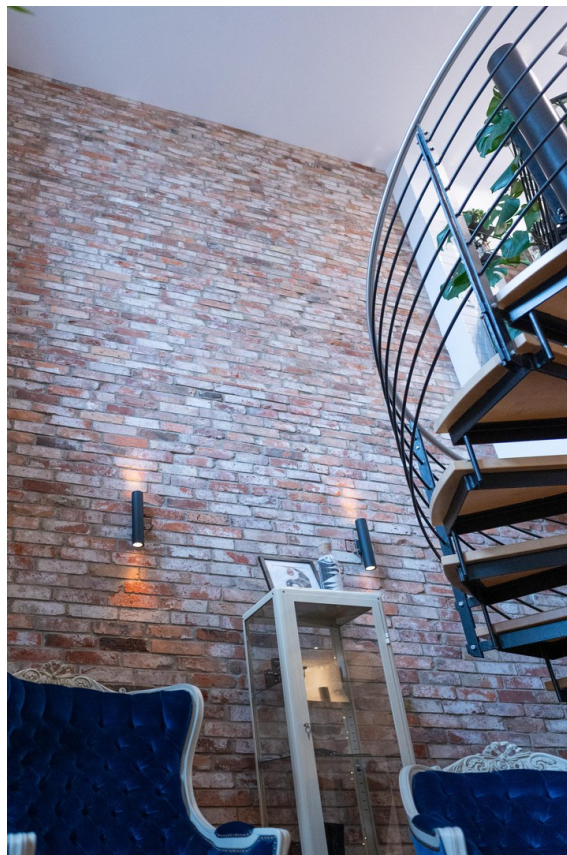


Wohnzimmer (EG)

Exposé - Galerie



Klinkerwand (EG)



Klinkerwand

Exposé - Galerie



Wohnzimmer (EG)



Wohnzimmer (EG)

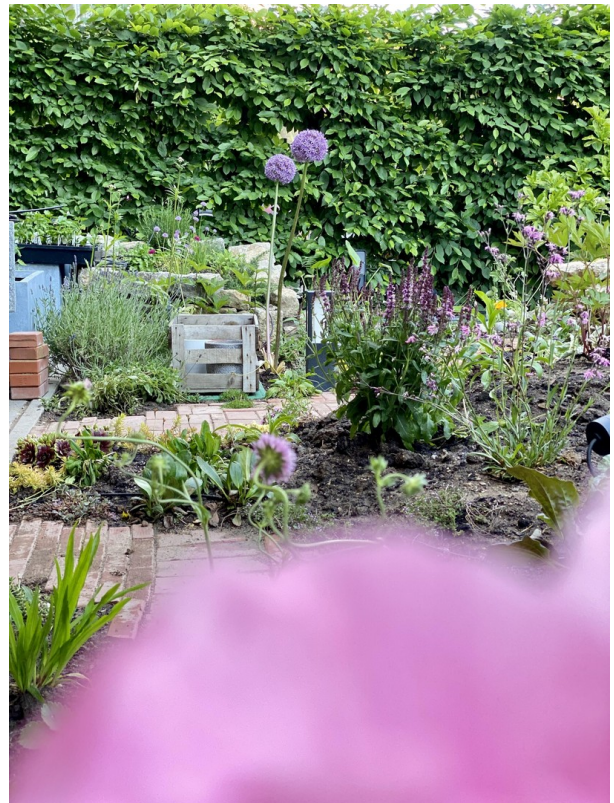
Exposé - Galerie



Balkon (an Küche)



Garten im Sommer

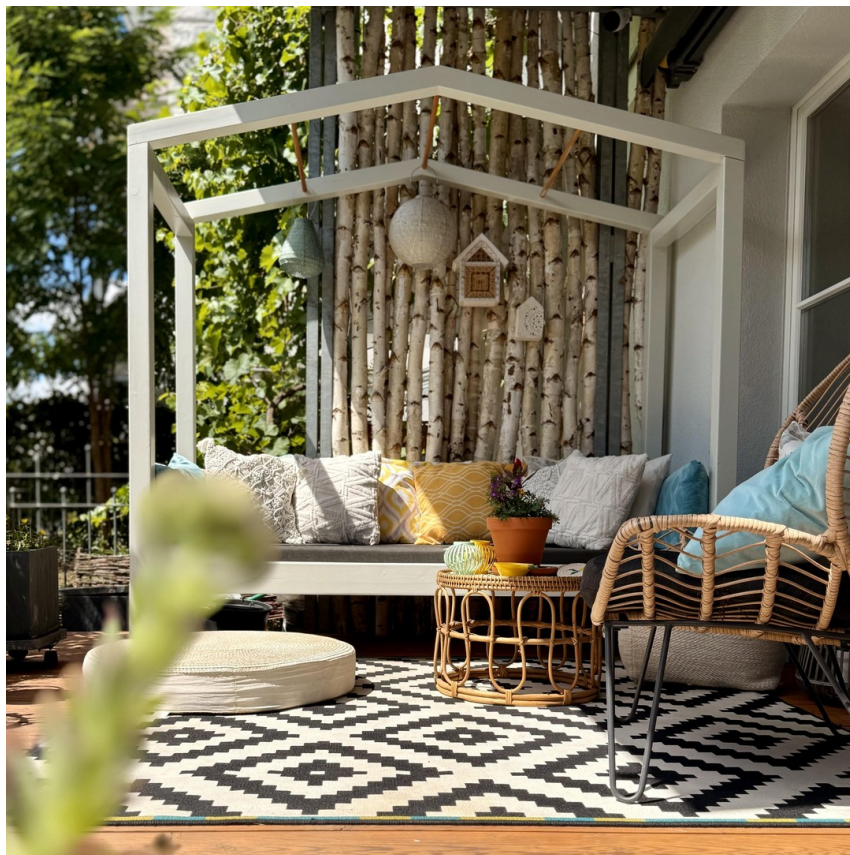


Garten im Sommer

Exposé - Galerie



Garten im Sommer



Terrasse (Zugang Wohnzimmer)

Exposé - Grundrisse

Erdgeschoss mit Gartenzugang



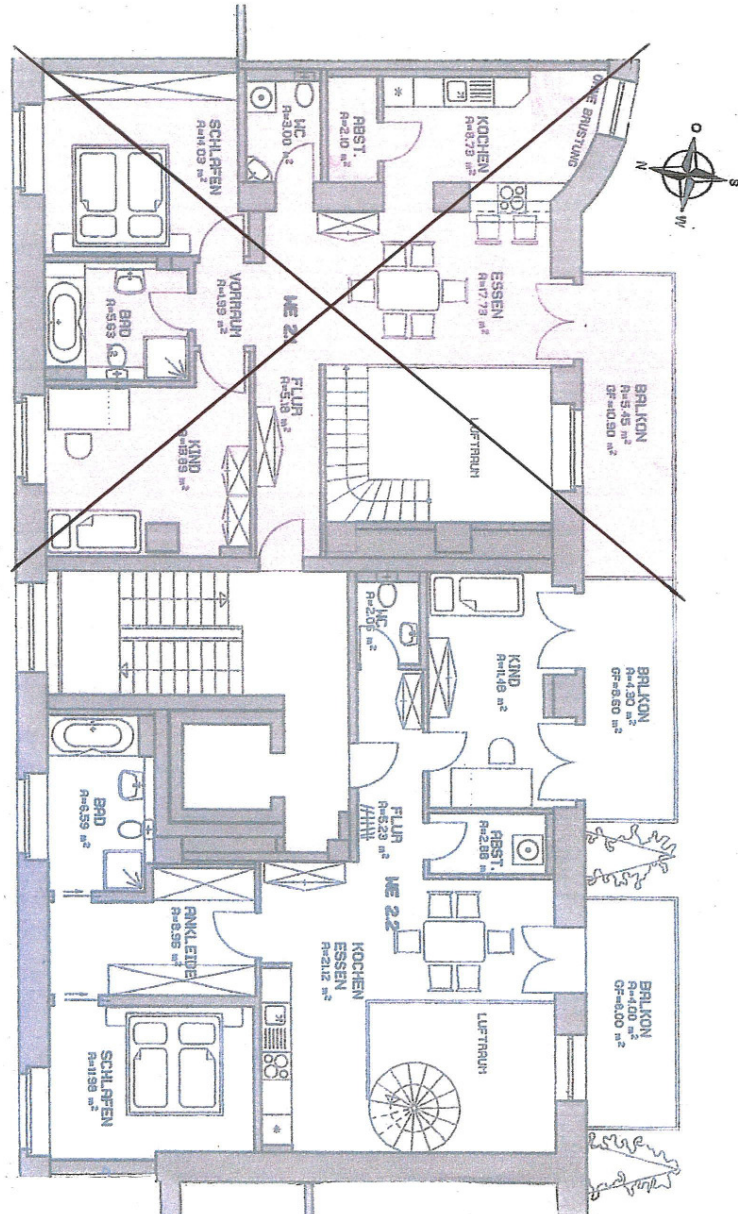
1. Obergeschoss



Exposé - Grundrisse

Jupiterweg 45 - 1. Obergeschoss
WE 2.1 = 102,23 m²

WE 2.2 = 114,62 m²



Exposé - Grundrisse

