

Exposé

Erdgeschosswohnung in Fürth

**Exklusive EG-Wohnung mit Hauscharakter: 46 m²
überdachte Terrasse, Garten, A+ Energie, 2 Carports**



Objekt-Nr. OM-420839
Erdgeschosswohnung

Verkauf: **639.000 €**

90768 Fürth
Bayern
Deutschland

Baujahr	2009	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	134,19 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Carports	2
Hausgeld mtl.	433 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Der Kaufpreis versteht sich inklusive der Einbauküche sowie der zwei fest zugeordneten Carports mit Stromanschluss und Beleuchtung.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei von privat.

Diese neuwertige Erdgeschosswohnung vereint die Vorteile eines Hauses mit dem Komfort einer hochwertigen Wohnanlage. Der großzügige, weitgehend barrierefreie Grundriss, die Deckenhöhe von ca. 2,79 m und der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich schaffen ein offenes, hochwertiges Wohngefühl.

Über großzügige, bodentiefe Tür- und Fensterelemente gelangen Sie direkt auf die 46 m² große, überwiegend überdachte Südterrasse und in den angrenzenden 69 m² großen privaten Garten – ein seltenes Zusammenspiel aus Privatsphäre, Komfort und Lebensqualität. Die Wohnung bietet damit ein Wohngefühl, das deutlich über eine klassische Erdgeschosswohnung hinausgeht.

Die moderne Wohnanlage liegt ruhig und grün in Fürth-Atzenhof, ohne Durchgangsverkehr. Dank der hervorragenden Energieeffizienzklasse A+ (Fernwärme), der hochwertigen Bauweise und des sehr gepflegten Zustands eignet sich das Objekt ideal für Familien, Paare oder Menschen, die komfortables und zukunftsicheres Wohnen schätzen. Das Wohnhaus mit nur 9 Einheiten ist überwiegend von Eigentümern selbst bewohnt.

Zwei direkt angrenzende Carports mit Stromanschluss und Beleuchtung sowie der komfortable, ebenerdige Wohnungsgrundriss unterstreichen den hausähnlichen Charakter dieser besonderen

Immobilie.

Ausstattung

Wohnkomfort

- Hausähnlicher Wohnkomfort im Erdgeschoss
- Großzügiger, weitgehend barrierefreier Grundriss mit klarer Trennung von Wohn- und Schlafbereich
- Hohe Decken (ca. 2,79 m) in den Wohnräumen vermitteln ein offenes Raumgefühl
- Großzügige, bodentiefe Tür- und Fensterelemente
- Stilvoller Eckkamin mit Glas-Schiebetür sorgt in kühleren Jahreszeiten für ein bechagliches Wohlbefinden
- Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zu Terrasse & Garten

Außenbereiche

- Ca. 46 m² überwiegend überdachte Südterrasse
- Privater Garten ca. 69 m² mit Sichtschutz
- Wasseranschluss auf der Terrasse
- Direkter Zugang vom Garten zu den Carports

Raumaufteilung

- Vier gut geschnittene Zimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Drei Schlafzimmer, eines davon mit direktem Terrassen- und Gartenzugang
- Separates Arbeits-/Homeoffice-Zimmer möglich

- Elektrische Jalousien in allen drei Schlafzimmern
- Zwei vollwertige Badezimmer
- Geräumiger Abstellraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner
- Bäder
- 2 modern ausgestattete Bäder mit bodengleichen Duschen
- Markenobjekte von Duravit (Design Philippe Starck)
- Handtuchheizkörper und großflächige Spiegel mit Beleuchtung
- Großes Bad mit Doppelwaschbecken und Badewanne
- Toiletten mit Intim-Duschen und soft-close
- Küche
- Hochwertige Nolte-Einbauküche
- Granitarbeitsplatte & Bartheke
- Bosch-Markengeräte
- Side-by-Side-Kühlschrank mit Eis- & Wasserspender
- ⚡ Energie & Technik
- Energieeffizienzklasse A+, Fernwärme
- Sehr niedriger Energieverbrauch 23,9 kWh/(m²a)
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung in allen Räumen
- LED-Beleuchtung
- SAT-TV-Anschluss
- Nebenflächen
- Zwei zusammenhängende Carports mit Stromanschluss und Beleuchtung
- Komfortabler Zugang zur Wohnung von den Carports direkt über den Garten
- Separates Kellerabteil ca. 21 m²
- Gemeinschaftlicher Fahrradraum
- Einschlüsselsystem für vereinfachten Zugang zu: Haus, Wohnung und Nebenräumen (Keller, Fahrradraum, Müllhäuschen)

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Die Wohnung wird inklusive der hochwertigen Einbauküche verkauft. Die zwei Carports sind im Kaufpreis enthalten.

Der stilvolle Eckkamin (Marke Spartherm) kann optional gegen Aufpreis von 3.500 € übernommen werden.

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 433 € und beinhaltet Heizung, Warm- und Kaltwasser sowie die Rücklagenbildung. Da die Wohnung im Erdgeschoss liegt, fallen keine Aufzugskosten an.

Die Wohnung ist seit Bau in Eigennutzung und wird provisionsfrei von privat verkauft. Übergabe nach Vereinbarung.

Wir bitten um seriöse Anfragen mit kurzer Vorstellung (z. B. Anzahl der Personen, geplante Finanzierung, gewünschter Einzugsstermin). Besichtigungstermine werden individuell vereinbart.

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen, grünen Wohnlage ohne Durchgangsverkehr in Fürth-Atzenhof, in direkter Nähe zum Golfplatz und zu weitläufigen Naherholungsflächen. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnanlagen, Grünflächen und einer angenehmen, familienfreundlichen Atmosphäre

Erlangen (ca. 15 Min.), Herzogenaurach (ca. 16 Min.) und Nürnberg (ca. 25 Min.) sind schnell und stressfrei erreichbar, ebenso die Fürther Innenstadt (ca. 10 Min.). Die nahegelegenen Anschlussstellen zur A73 und zur Südwesttangente sorgen für eine sehr gute regionale und überregionale Verkehrsanbindung.

Bushaltestellen der Linie 175 befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten eine komfortable Anbindung an die U- und S-Bahnhaltestellen sowie das Klinikum Fürth.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (u. a. REWE, Norma, Rossmann, NKD), sowie Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen sind in kurzer Zeit erreichbar.

Vielfältige Freizeitmöglichkeiten: Spaziergänge und Radtouren entlang des Main-Donau-Kanals, durch Wiesen und Grünflächen oder entspannte Stunden in der Natur rund um den Energieberg und den Golfplatz.

Ein großer, gut ausgestatteter Spielplatz am Rand des Wohngebiets bietet Familien einen Mehrwert, ohne die Ruhe zu beeinträchtigen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	23,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer - Leseecke



Kamin



Garten & Terrasse Bild 1

Exposé - Galerie



Garten & Terrasse Bild 2



Garten & Terrasse Bild 3

Exposé - Galerie



Küche Bild 1



Küche Bild 2

Exposé - Galerie



Wohnen / Essen



Bad 1 (mit Badewanne & Dusche)

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Arbeitszimmer Bild 1

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer Bild 2



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Bad 2



Entree



Flur (mit Bibliothek)

Exposé - Galerie



Garten & Weg zu den Carports



Zugangsweg von den Carports

Exposé - Galerie



Zwei Carports



Waschen / Trocknen

Exposé - Galerie



Kellerabteil 21 m²

Exposé - Grundrisse



Grundriss 2D



Grundriss 3D



Exposé - Anhänge

1. Infos zum Energieverbrauch

Informationen zum Energieverbrauch

Art:	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	25.02.2021
Gültig bis:	24.02.2031
Wesentlicher Energieträger:	Fernwärme
Endenergieverbrauch:	23,9 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	A+

