

Exposé

Dachgeschoßwohnung in Fürth

Komfortables Wohnjuwel in Fürth-Dambach



Objekt-Nr. OM-422024

Dachgeschoßwohnung

Verkauf: **269.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Pipping

Im Weller
90768 Fürth
Bayern
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	63,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	310 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in einer der begehrtesten Wohnlagen von Fürth. Diese lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung aus dem Baujahr 2000 vereint modernen Wohnkomfort mit zeitloser Eleganz. Auf ca. 63 qm erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept, das höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus und ist bequem über einen Personenaufzug erreichbar. Ein besonderes Highlight ist die hochwertige Ausstattung: Eine angenehme Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für ein behagliches Raumklima, während elektrische Rollläden für optimalen Komfort sorgen.

Ausstattung auf einen Blick

- Wohnfläche: ca. 63 qm (ideal geschnitten)
- Zimmer: 2 (großzügiges Wohn-/Esszimmer & Schlafzimmer)
- Bad mit Fenster
- Baujahr: 2000 (solide Massivbauweise)
- Komfort: Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Barrieararm: Bequemer Zugang durch modernen Personenaufzug
- Extras: Elektrische Rollläden an allen Fenstern
- Parken: Eigener Tiefgaragen-Einzelstellplatz (kein Duplex)
- Zustand: Sehr gepflegt, kontinuierlich instand gehalten
- hohe Rücklagen vorhanden

Nutzungspotenzial & Investment

Die Wohnung ist aktuell zuverlässig und gut vermietet, was sie zu einer idealen Kapitalanlage mit stabiler Rendite macht. Aufgrund der hohen Nachfrage nach barrieararmen Wohnungen in dieser Lage ist eine zukünftige Eigennutzung (z.B. als Altersruhesitz) oder eine Neuvermietung jederzeit problemlos möglich.

Eine Eigennutzung wäre möglich, falls gewünscht.

Um die Privatsphäre zu gewähren, stellen wir keine Innenaufnahmen öffentlich zur Verfügung erstellt.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad

Lage

Lage: Exklusivität trifft Natur

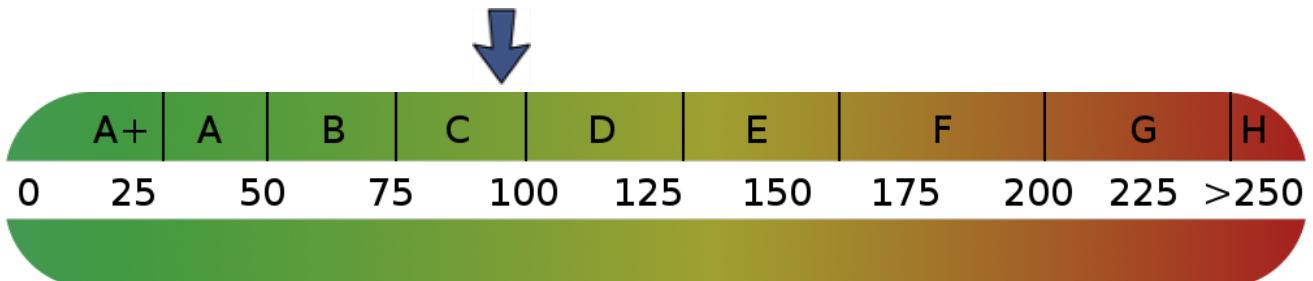
Die Wohnung liegt im Stadtteil Dambach, der "Gartenstadt" Fürths. Dambach besticht durch seine ruhige, grüne Umgebung und die unmittelbare Nähe zum Fürther Stadtwald und den Rednitzauen, die zu ausgiebigen Spaziergängen einladen. Dennoch ist die Anbindung an die Fürther Innenstadt sowie nach Nürnberg und Erlangen (über die Südwesttangente) hervorragend. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie ÖPNV-Anschlüsse befinden sich in direkter Nähe.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	96,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



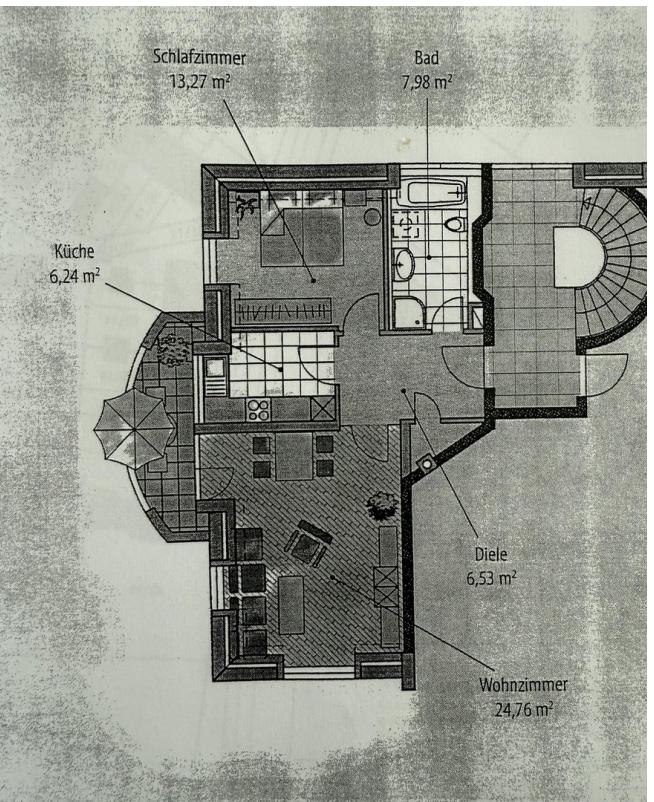
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

