

Exposé

Wohnung in Fürth

**Provisionsfrei!! Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit
Sonnenloggia und Aufzug - ruhig und zentral**



Objekt-Nr. OM-427609

Wohnung

Verkauf: **329.000 €**

Ansprechpartner:
Julia

90763 Fürth
Bayern
Deutschland

Baujahr	2011	Übernahme	ab Datum
Etagen	5	Übernahmedatum	01.04.2026
Zimmer	3,50	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	68,00 m²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	68,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	270 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese moderne Eigentumswohnung in der Karlstraße in Fürth bietet Menschen, die komfortabel, ruhig und dennoch zentral leben möchten, ein angenehmes Wohngefühl. Die hochwertig errichtete 3-Zimmer-Wohnung aus dem Baujahr 2013 befindet sich im zweiten Obergeschoss eines modernen, sehr gepflegten Mehrfamilienhauses. Ein extra großer Aufzug ermöglicht einen barrierefreien Zugang zur Wohnung und macht sie zugleich zukunftssicher. Die Wohnung wird seit 12 Jahren von der Eigentümerin eigengenutzt und ist in einem hervorragenden, neuwertigen Zustand.

Rund 70 m² Wohnfläche bieten anspruchsvollen Singles, Paaren, kleinen Familien oder Senioren ein schönes Zuhause. Der durchdachte Grundriss eignet sich mit drei gut geschnittenen Zimmern für viele Nutzungsmöglichkeiten und lässt viel Spielraum für individuelle Einrichtungsideen. Ein separater Hauswirtschaftsraum sorgt für Ordnung und zusätzlichen Stauraum. Dank der bodentiefen Fenster im Wohnbereich präsentiert sich die Wohnung besonders hell und freundlich. Der Wohnraum bietet Zugang zur sonnigen, westlich ausgerichteten Loggia, die zum Entspannen in der Abendsonne einlädt. Ein Kellerabteil im Erdgeschoss (ebenerdig) bietet weiteren Stauraum. Ein Fahrradraum kann ebenfalls genutzt werden.

Die Ausstattung überzeugt durch hochwertige Materialien. In den Wohnräumen ist Parkettboden verlegt, während Bad und Hauswirtschaftsraum gefliest sind. Das moderne Badezimmer verfügt über eine Badewanne sowie eine separate Dusche. Eine moderne Lüftungsanlage, elektrische Rollläden sowie eine Gas-Zentralheizung, unterstützt durch eine Solaranlage, sorgen für hohen Wohnkomfort. Die hochwertige Einbauküche mit Markenelektrogeräten kann übernommen werden.

Der Energiebedarf liegt bei 48,8 kWh/(m²·a). Diese hervorragende Energieeffizienz spiegelt sich im geringen monatlichen Hausgeld von rund 270 € inklusive Rücklagen wider und steht für zeitgemäßen Wohnkomfort sowie langfristige Werthaltigkeit. Ein Glasfaseranschluss wurde bereits von der WEG beschlossen und wird demnächst verlegt.

Dank der professionellen Hausverwaltung inklusive Hausmeister und Räumdienst brauchen Sie sich um nichts zu kümmern. Es gibt keinerlei Sanierungsrückstände. Alle relevanten Unterlagen liegen vollständig vor und können bei ernsthaftem Interesse eingesehen werden.

Die Wohnung bietet Ruhe für entspanntes Wohnen und ist dennoch sehr zentral gelegen. Der Hauptbahnhof ist in nur 5 Gehminuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Restaurants sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe und garantieren eine hervorragende Infrastruktur.

Freuen Sie sich auf ein Zuhause, das Komfort, Ruhe und moderne Wohnqualität vereint – heute und in Zukunft.

Die Wohnung ist bezugsfrei ab April.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	51,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

