

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Fürth

### Projekt-Dach(boden)geschosswohnung in Fürth



Objekt-Nr. OM-434771

### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **99.000 €**

Ansprechpartner:  
Albert Lautenschlager

90762 Fürth  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1912	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Rohbau
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Preis Garage/Stellpl.	16.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	50 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein ausbaufähiger Dachboden in einem charmanten Mehrfamilienhaus in zentraler Lage von Fürth. Die Immobilie befindet sich in ausgezeichnetener Lage zur U-Bahn sowie nahe dem Hauptbahnhof Fürth und bietet damit eine hervorragende Anbindung.

Für den Dachboden liegt eine im Oktober 2022 erteilte Baugenehmigung vor, die den Ausbau zu einer großzügigen Dachgeschosswohnung mit ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche ermöglicht.

Geplant ist der Ausbau zu einer 2- oder 3-Zimmer-Wohnung mit überdachter Loggia auf der Gebäuderückseite, mehreren Dachflächenfenstern sowie vier Dachgauben. Alternativ ist auch die Umsetzung eines offenen Loft-Konzeptes denkbar, wodurch ein besonders großzügiges Raumgefühl und helle Wohnräume entstehen können.

Der Käufer erhält damit die Möglichkeit, den Ausbau und die spätere Wohnraumgestaltung individuell nach eigenen Vorstellungen umzusetzen.

Der Kaufpreis für den Dachboden beträgt 99.000 €.

Zusätzlich wird ein Stellplatz für 16.000 € mitverkauft.

## Ausstattung

Für den Dachboden liegt eine Baugenehmigung vor, die den Ausbau zu einer attraktiven Dachgeschosswohnung mit folgender möglicher Raumaufteilung vorsieht:

Diele / Eingangsbereich

Großzügiger Wohn- und Essbereich

Offene Küche

Abstellraum

Schlafzimmer

Badezimmer

Überdachte Loggia auf der Gebäuderückseite

Die konkrete Ausführung sowie die Innenausstattung erfolgen durch den Käufer im Rahmen des Dachgeschossausbaus und können individuell nach eigenen Vorstellungen gestaltet werden.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in der begehrten und geschichtsträchtigen Fürther Hornschuchpromenade – einer der exklusivsten Wohnlagen der Stadt. Nur wenige Schritte trennen Sie vom idyllischen Stadtpark, der zu erholsamen Spaziergängen und Naturgenuss einlädt.

Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden städtischen Infrastruktur: Supermärkte, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie Schulen und Kindergärten sind bequem zu Fuß erreichbar und garantieren kurze Wege im Alltag.

Die Fürther Freiheit sowie der Hauptbahnhof sind in etwa 15 bis 20 Gehminuten erreichbar. Die nächste U-Bahnstation liegt nur rund 400 Meter entfernt, und eine Bushaltestelle befindet sich nahezu direkt vor der Haustür.

Auch mit dem Auto sind Sie bestens angebunden: Der nahegelegene Frankenschnellweg sorgt für eine schnelle Verbindung in alle Richtungen – ob nach Nürnberg, Erlangen oder in die Region

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Rohbau\_Dachboden\_3



Rohbau\_Dachboden\_2

# Exposé - Galerie



Rohbau\_Dachboden\_4



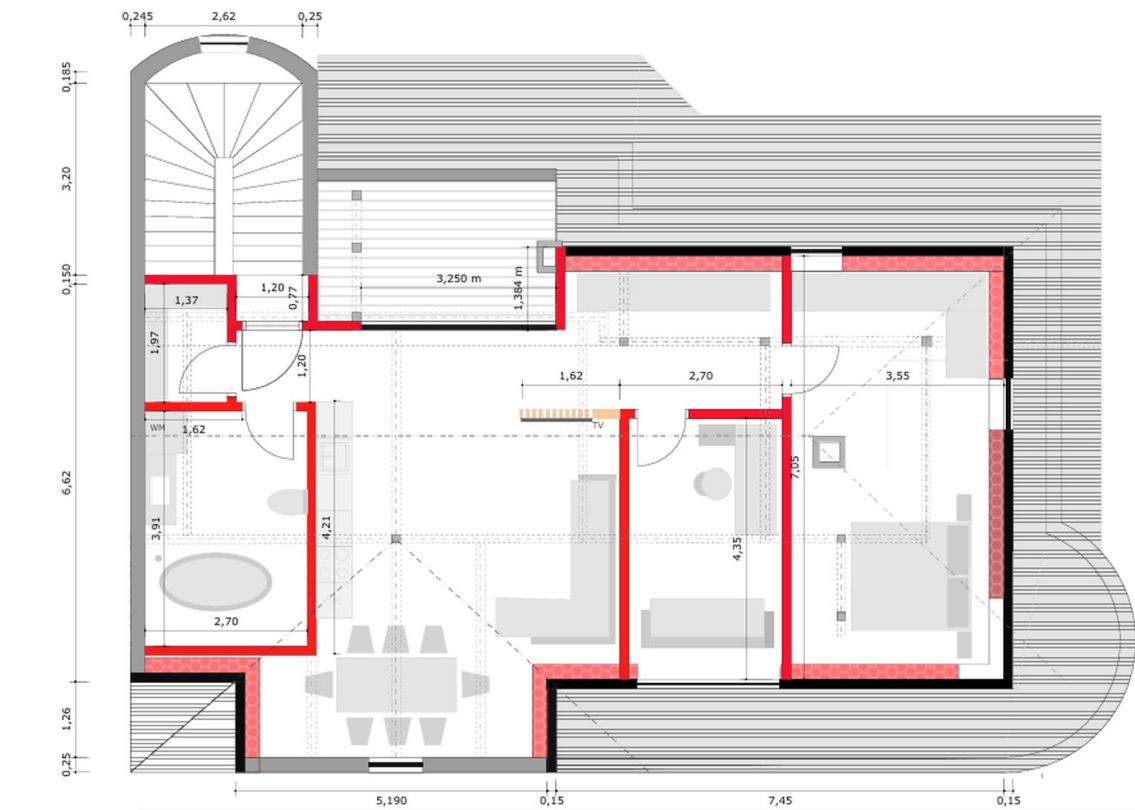
Rohbau\_Dachboden\_1

# Exposé - Galerie



Stellplatz im Innenhof

# Exposé - Grundrisse



Beispiel\_Grundriss

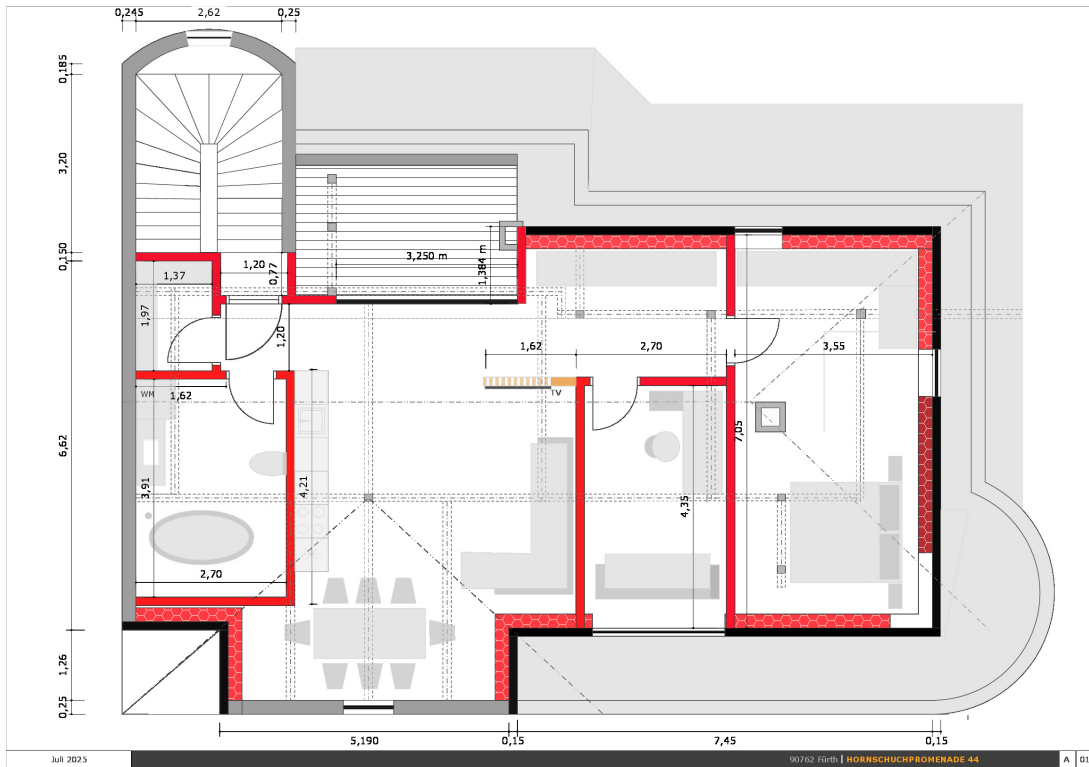


Musterausstattung

# Exposé - Grundrisse

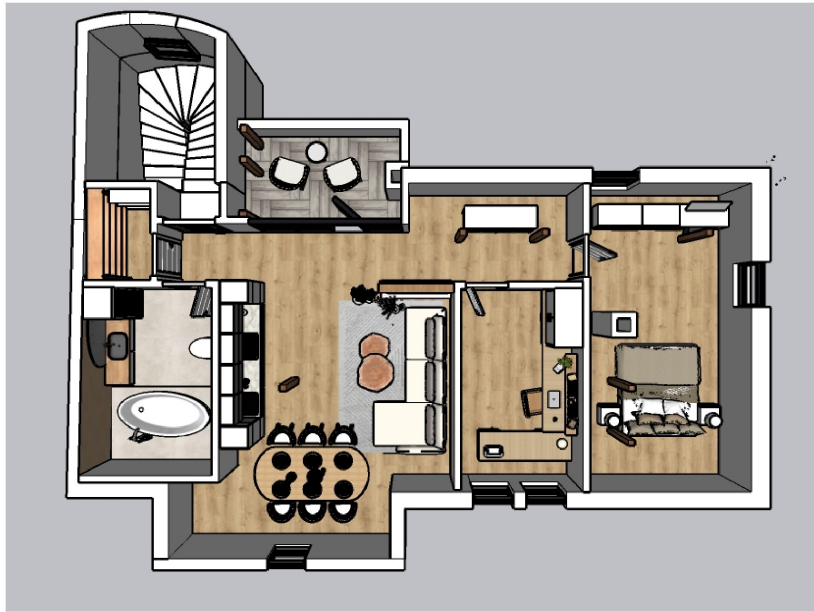
<p><b>Aufteilung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Diele</li><li>Abstellraum</li><li>Badzimmer</li><li>Küche/Wohnen/Essen</li><li>Zimmer 1 Schlafzimmer</li><li>Zimmer 2 Arbeitszimmer</li><li>Loggia</li></ul>	<p><b>HORNCHUCHPROMENADE 44</b></p> <p><b>90762 Fürth</b></p>
<p><small>DACHGESCHOS</small></p>	

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

Grundriss



Juli 2025

90762 Firth | HORNSCHUCHPROHENADE 44

A 02

# Exposé - Grundrisse

Grundriss



Juni 2025

90762 Firth | HORNSCHUCHPROHENADE 44

A 03

# Exposé - Grundrisse

Anordnung der Badelemente Variante 1: Freistehende Badewanne



Juni 2025

90762 Firth | HORNSCHUCHPROHENADE 44

A 04

# Exposé - Grundrisse

Anordnung der Badeelemente Variante 2: Duschkabine



Juli 2025

90762 Firth | HORNSCHUCHPROHENADE 44

A 05

# Exposé - Grundrisse

Anordnung der Badelemente Variante 3: Duschkabine + Freistehende Badewanne



Juli 2025

90762 Firth | HORNSCHUCHPROHENADE 44

A 06

# Exposé - Grundrisse

Vorschlag zur TV-Platzierung



Juni 2025

90762 Firth | HORNSCHUCHPROHENADE 44

A 07