

Exposé

Wohnung in Fürth

**Neubau Erstbezug! Wunderschöne 3 ZW mit Balkon plus
Küche, EBK, Keller, Stellplatz**



Objekt-Nr. OM-435401

Wohnung

Vermietung: **1.375 € + NK**

Ansprechpartner:
Wolfgang Sachs

Stadelner Hard 13
90765 Fürth
Bayern
Deutschland

Baujahr	2025	Mietsicherheit	4.125 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	87,00 m²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	50 €	Etage	1. OG
Heizkosten	75 €	Stellplätze	2
Summe Nebenkosten	125 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Moderner Wohngenuss im Zweifamilienhaus!

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese großzügig geschnittene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. OG in einem neu erbauten Mehrfamilienhaus mit nur zwei Wohneinheiten – dies garantiert Ihnen eine angenehm private und ruhige Wohnatmosphäre.

Modernste Technik & Nachhaltigkeit

Zukunftssicheres Wohnen wird hier großgeschrieben: Die Beheizung erfolgt über eine moderne Wärmepumpe, was nicht nur die Umwelt schont, sondern auch für effiziente und kalkulierbare Nebenkosten sorgt.

Helle Räume & Durchdachter Grundriss

Die Wohnung besticht durch ihren großzügigen Grundriss und lichtdurchflutete Räume, die viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Vom Wohnbereich aus haben Sie direkten Zugang zum sonnigen Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt. Neben der Küche, einer Abstellkammer, dem Badezimmer und zwei Schlafzimmer, ist das Wohnzimmer ein absolutes Highlight.

Kulinarik & Wellness

Das Herzstück für Hobbyköche: Eine hochwertige Einbauküche (EBK, im Mietpreis enthalten) wird derzeit neu installiert und steht Ihnen pünktlich zum Einzug zur Verfügung. Das Badezimmer ist als Wohlfühloase konzipiert und mit einer Dusche sowie einer Badewanne ausgestattet – ideal für den schnellen Start in den Tag oder ein entspannendes Bad am Abend.

Zusätzlicher Komfort & Stauraum

Stellplätze: Zur Wohnung gehören gleich zwei Stellplätze, sodass die Parkplatzsuche der Vergangenheit angehört. Diese sind ebenfalls im Mietpreis enthalten.

Keller & Waschraum: Neben einem eigenen Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum verfügt das Haus über einen separaten Waschraum.

Gemeinschaftsraum: Im Keller erwartet Sie ein großzügiger Gemeinschaftsraum zur freien Nutzung – ideal für Hobbys oder als zusätzlicher Freizeitbereich.

Ausstattung

Wärmepumpe, EBK, modernes Bad mit Dusche und Wanne, großer Balkon, Keller mit Waschküche, Gemeinschaftsraum, 2 Stellplätze, 3-fach verglaste Fenster

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Einbauküche

Lage

Diese wunderschöne Wohnung im Stadelner Hard 13 besticht durch ihre Lage im beliebten Fürther Stadtteil Stadeln, der eine ideale Balance zwischen naturnahem Wohnen und einer hervorragenden Infrastruktur bietet.

Wohnlage & Umgebung:

Ruhiges Wohnumfeld: Die Straße "Stadelner Hard" liegt in einem gewachsenen Wohngebiet, das durch eine lockere Bebauung und viel Grün geprägt ist.

Natur direkt vor der Haustür: In unmittelbarer Nähe befinden sich weitläufige Grünflächen wie der Wäsig und der Regnitzgrund, die zu ausgiebigen Spaziergängen, Joggingrunden oder Radtouren einladen.

Freizeitwert:

Das nahegelegene Hallenbad Stadeln sowie lokale Sportvereine bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten für Jung und Alt.

Infrastruktur & Versorgung

Einkaufen:

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs (Supermärkte wie NORMA, Bäckereien, Apotheken) sind bequem im Stadtteil erreichbar.

Bildung & Soziales:

Kindergärten und Schulen befinden sich im direkten Umfeld, was die Lage besonders für Familien attraktiv macht.

Medizinische Versorgung: Verschiedene Fachärzte und Gesundheitseinrichtungen sind vor Ort ansässig.

Verkehrsanbindung

Öffentlicher Nahverkehr:

Stadeln ist exzellent an das VGN-Netz angebunden. Über den nahegelegenen S-Bahnhalt oder Buslinien erreichen Sie die Fürther Innenstadt, Erlangen und Nürnberg in kurzer Zeit.

Straßenanbindung:

Über die Erlanger Straße besteht ein schneller Anschluss an die A73 (Frankenschnellweg), wodurch auch überregionale Ziele optimal erreichbar sind.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	22,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Balkon

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Küche

Exposé - Galerie



SZ

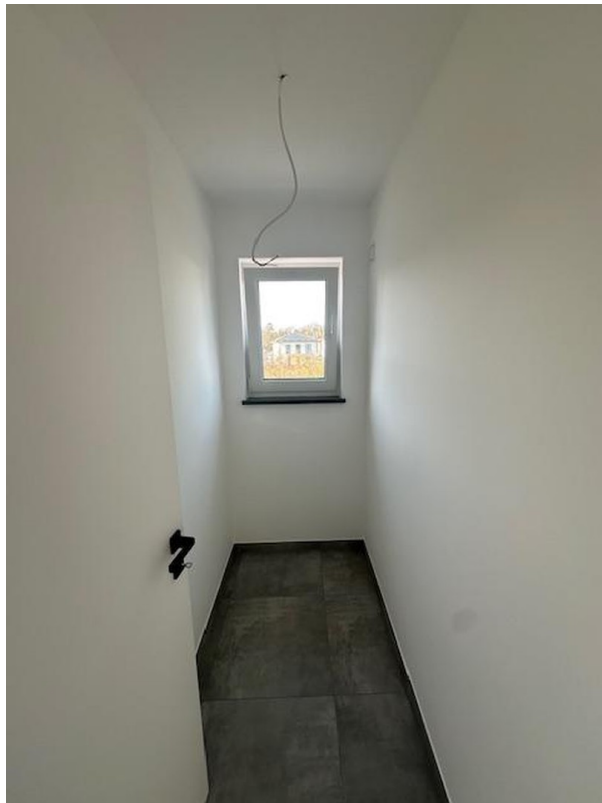


Kinderzimmer / Home Office

Exposé - Galerie



Flur



Abstellkammer

Exposé - Galerie



Treppenhaus

