

Exposé

Wohnung in Fürth

Moderne provisionsfreie 2-Zimmer-Wohnung in Fürth im jungen Neubau



Objekt-Nr. OM-462422

Wohnung

Verkauf: **309.000 €**

Ansprechpartner:
Sarah

Schwandweg 45
90766 Fürth
Bayern
Deutschland

Baujahr	2019	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	50,69 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	24.900 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	307 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte und moderne 2-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines attraktiven Wohnensembles mit insgesamt 25 Wohneinheiten im beliebten Fürther Stadtteil Eigenes Heim. Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und die energieeffiziente Bauweise nach KfW-55-Standard.

Auf ca. 51 m² Wohnfläche erwartet Sie ein freundliches Wohnambiente. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet direkten Zugang zum großen Balkon, der zusätzlichen Wohnraum im Freien schafft und zum Entspannen einlädt.

Die Wohnung ist derzeit frei und eignet sich somit ideal sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger, die eine sofortige Vermietung oder Eigennutzung planen.

Das Gebäude bietet zeitgemäßen Wohnkomfort mit einem Aufzug, der sämtliche Etagen bequem miteinander verbindet und bis in die Tiefgarage fährt. Ein eigenes Kellerabteil runden das attraktive Angebot ab.

Ausstattung auf einen Blick

- * Ca. 51 m² Wohnfläche
- * 2-Zimmer-Wohnung
- * 1.Obergeschoss
- * Großer Balkon
- * Sofort verfügbar / nicht vermietet
- * Hochwertige Einbauküche inklusive
- * Einbauküche von Küchenplaner
- * Einbauherd mit Glaskeramikkochfeld
- * Kühl-Gefrierkombination
- * Vollintegrierter Geschirrspüler
- * Granitarbeitsplatte
- * Aufzug bis in die Tiefgarage
- * Tiefgaragenstellplatz kann zusätzlich erworben werden (25.000 €)
- * Eigenes Kellerabteil
- * KfW-55-Effizienzstandard
- * Eichenparkett
- * provisionsfrei

Die Lage kann bereits im Vorfeld bequem über gängige Kartendienste wie Google Maps eingesehen werden.

Eine diskrete Besichtigung vor Ort ist grundsätzlich möglich, dabei wird selbstverständlich auf die Privatsphäre der Bewohner im Haus Rücksicht genommen.

Die attraktive Lage macht die Wohnung gleichermaßen interessant für Eigennutzer wie auch für Kapitalanleger.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Eigentumswohnung und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.

Ausstattung

Edler Holzfußboden und ein hochwertiges Bad versprühen Eleganz und Klasse und lassen den oder die Bewohner jederzeit ein Gefühl von Exklusivität verspüren. Das Parkett verleiht den Wohnräumen klassische Eleganz und Gemütlichkeit und ist zudem barfuß ein echter Fußschmeichler.

Tage, die in den großzügigen Bad der Wohnung beginnen,

können nur gut werden. Edle Fliesen, bodengleiche Dusche sowie

ausgesuchte Sanitärobjekte und hochwertige Armaturen machen jeden Morgen zum Wellnessurlaub.

*Hochwertige Massivbauweise

*Bodentiefe Fenster

*Geräumige Bäder mit hochwertiger Sanitärausstattung

*Moderne Einbauküche mit Granitarbeitsplatte der Firma DIE KÜCHENPLANER habicht + sporer GmbH

*Natürliches Wohlfühlparkett im Wohn- und Schlafraum.

Die Einbauküche im Wert von 12.000 € enthält:

*Hochwertige Einbaugeräte AEG/ Electrolux/Zanussi

*Einbauherd mit Ober-/Unterhitze, Grill, Umluft, EEK A

*Glaskeramikkochstelle 90 cm

*Stand-Kühl-/Gefrierkombination mit EEK A+

*Vollintegrierter Geschirrspüler mit EEK A+ / A

*Umluft-Dunstabzugshaube 90 cm breit

*Edelstahleinbauspüle mit verchromter Einhebelarmatur

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

Das Wichtigste beim Kauf Ihrer Immobilie sind drei Kriterien: die

Lage, die Lage und noch einmal die Lage.

Das eigene Zuhause ist etwas Wunderbares: Es ist ein Refugium,

wo getrost der Alltagsstress von einem abfällt und man sich geborgen fühlt. Und Zugleich gilt: Je besser die Lage, desto wertbeständiger ist Ihre eigene Immobilie. Die Lage der Immobilie ist daher

das wichtigste Qualitätskriterium, das über den aktuellen Preis

und die künftige Wertentwicklung entscheidet.

Der Stadtteil Schwand/Eigenes Heim ist ein abwechslungsreicher

Stadtteil: Neben einem kleinen Nahversorgungszentrum bieten

einige dezentral gelegene Geschäfte vielfältige Einkaufsmöglichkeiten. Mehrere Kindergärten und Grundschulen bieten ein ausreichendes Betreuungs- und Bildungsangebot für Familien

mit Kleinkindern. Seine schönste Seite zeigt der Stadtteil in den Flussauen der Regnitz und Pegnitz.

Die Fürther Innenstadt ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad bequem zu erreichen.

Für Ausflüge ins Fürther Umland oder nach Nürnberg stehen Ihnen die S-Bahn und U-Bahn zur Verfügung, die Sie ebenfalls zu Fuß innerhalb weniger Minuten erreichen.

Innenstadt Fürth 3,6 km

Innenstadt Nürnberg 12 km

Innenstadt Erlangen 10,5 km

S-Bahn Haltestelle Fürth-Unterfarnbach 750 m

U-Bahn Haltestelle Fürth Klinikum 750 m

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	35,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Eingangsbereich/ Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohn- Essbereich/ Küche



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Zugang Balkon



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Hausansicht vom Expose



Hausansicht mit Balkon

Exposé - Galerie



Hausansicht aktuell



Tiefgaragenstellplatz

Exposé - Galerie



SCHWANDWEG

WE 11 | 1. Obergeschoss



WOHNFLÄCHE GESAMT QM
50,69

Projektentwicklung AG
NUTZFLÄCHE KELLERGESCHOSS QM
5,02



FLÄCHENBERECHNUNG

ZIMMER | FLÄCHE QM
2 | **50,69**

Wohnen/Essen/Kochen	24,85 m ²
Schlafen	13,45 m ²
Bad	5,09 m ²
Diele	1,78 m ²
Abstellraum (AR)	1,52 m ²

Zwischensumme 46,69 m²
Balkon 8,00 m²/2 4,00 m²

Gesamt Wohnfläche 50,69 m²
Keller 5,02 m²
zzgl. Anteil an Gemeinschaftsräumen



Grundriss

Unterstützung der Flächenberechnung durch die Projektentwicklung AG. Die Flächenberechnung ist auf Basis der Messung der Flächenberechnung erfolgt. Die Flächenberechnung ist auf Basis der Messung der Flächenberechnung erfolgt.

Exposé - Grundrisse



SCHWANDWEG

WE 11 | 1. Obergeschoss



WOHNFLÄCHE GESAMT QM
50,69

Projektentwicklung AG
NUTZFLÄCHE KELLERGESCHOSS QM
5,02



FLÄCHENBERECHNUNG

ZIMMER | FLÄCHE QM
2 | **50,69**

Wohnen/Essen/Kochen	24,85 m ²
Schlafen	13,45 m ²
Bad	5,09 m ²
Diele	1,78 m ²
Abstellraum (AR)	1,52 m ²

Zwischensumme 46,69 m²

Balkon 8,00 m²/2 4,00 m²

Gesamt Wohnfläche 50,69 m²

Keller 5,02 m²

zzgl. Anteil an Gemeinschaftsräumen



Grundriss

Unterstützung der Flächenberechnung durch die Projektentwicklung AG. Die Flächenberechnung ist auf Basis der verfügbaren Unterlagen erstellt worden. Die Flächenberechnung ist auf Basis der verfügbaren Unterlagen erstellt worden. Die Flächenberechnung ist auf Basis der verfügbaren Unterlagen erstellt worden.