

# Exposé

## Terrassenwohnung in Fürth

**Stilvolle Erdgeschosswohnung mit großem Garten,  
Terrasse & Wintergarten – Erstbezug nach Sanierung**



Objekt-Nr. **OM-471204**

**Terrassenwohnung**

Verkauf: **499.000 €**

91074 Fürth  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1972	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	3,00	Etage	Erdgeschoss
Wohnfläche	136,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Energieträger	Gas	Carports	1
Hausgeld mtl.	250 €	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung
Zustand	Erstbez. n. Sanier.		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses wurde umfassend saniert. Auf ca. 136 m<sup>2</sup> erwartet Sie ein modernes Wohnerlebnis, das die Vorzüge eines Neubaus mit gewachsener Struktur verbindet. Ob der einladende Wintergarten, die sonnige Terrasse mit eigenem Gartenanteil, der behagliche Kachelofen oder die erstklassige Sanierungsqualität – hier bleiben keine Wünsche offen.

Das Gebäude: Energetisch top aufgestellt

Nicht nur die Wohnung, auch das gesamte Gebäude überzeugt durch einen hervorragenden Zustand. Dank der Energieklasse B steht diese Immobilie modernen Neubauten in nichts nach und garantiert dauerhaft niedrige Nebenkosten.

Wichtige Sanierungen am Gemeinschaftseigentum

- 2026: Frischer, repräsentativer Anstrich des Hausflurs für einen einladenden Empfang.
- Fassade & Dach: Umfassende energetische Erneuerung der Fassade (Wärmedämmung vor ca. 14 Jahren) sowie des Daches (gedämmt und neu eingedeckt vor ca. 14 Jahren).
- Solarthermie: Installation einer Solarthermieanlage zur effizienten und kostensparenden Unterstützung der Warmwasserbereitung.
- Heizung: Zuverlässige Wolf-Öl-Zentralheizung (Baujahr ca. 2010) inklusive Warmwasserspeicher und einem großzügigen Ölstahltank (ca. 15.000 Liter).
- Fenster: Moderne, 3-fach-verglaste Kunststoff-Fenster (ca. aus 2000) für optimalen Schall- und Wärmeschutz.

Kosten & Zahlen

- Hausgeld: Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit ca. 250,- €. Bei einer Vermietung sind nahezu 100 % der Kosten auf den Mieter umlegbar.
- Kellerräume: Insgesamt stehen 4 weitere abschließbare Kellerräume zum Verkauf.
- Stellplätze: Folgende attraktive Stellplatzpakete können optional erworben werden:

Paket 1: Doppelgarage + Carport

Paket 2: Einzelgarage + Stellplatz

Fazit:

Diese ca. 136 m<sup>2</sup> große Erdgeschosswohnung ist ein seltenes Schmuckstück auf dem Immobilienmarkt. Sie vereint großzügiges, barrierearmes Wohnen mit dem Luxus eines eigenen Gartens und der Gemütlichkeit eines Kachelofens. Dank der umfassenden Sanierung der Wohnung – die von den Böden über die Wände bis hin zu den neuen Schaltern und Steckdosen reicht – sowie der exzellenten energetischen Werte des Gesamtgebäudes (Energieklasse B) investieren Sie hier vollkommen sorgenfrei. Ob als repräsentatives Eigenheim für Anspruchsvolle oder als wertbeständige, inflationsgeschützte Kapitalanlage mit hervorragender Umlagefähigkeit – diese Immobilie ist eine zukunftsichere Investition in Lebensqualität und Substanz.

## Ausstattung

Spezielle Verbesserungen / Modernisierungen

- Erstbezug nach Sanierung
- Edler Vinylboden: Hochwertiger und pflegeleichter Design-Vinylboden in allen Wohnräumen.
- LED-Deckenspots: stilvoll integrierte LED-Deckenspots sorgen für ein exklusives Ambiente.

- Moderne Sanitäranlagen: Komplett erneuerte Bäder, aufgeteilt in ein komfortables Hauptbad und ein separates Gäste-WC.
- Neue Innentüren: Neue, moderne Innentüren inklusive passender Zargen für ein harmonisches Gesamtbild.
- Komplette Elektro-Feininstallation: Sämtliche Lichtschalter und Steckdosen wurden durch moderne, hochwertige Modelle der Marke Gira ersetzt.

#### Weitere Highlights

- Eigener Gartenanteil: Ein großer Gartenanteil zur exklusiven Nutzung und Entspannung. Direkt vom Wintergarten oder der Terrasse begehbar.
- Großzügige Terrasse: Direkt von der Küche aus begehbar – ideal für gemeinsame Grillabende.
- Wärmender Kachelofen: Ein echter Blickfang, der im großzügigen Wohn- und Essbereich für gemütliche Wohlfühlatmosfera sorgt.
- Wohlfühl-Fußbodenheizung: Eine behagliche Fußbodenheizung im großzügigen Wohnzimmer sorgt für maximalen Wohnkomfort und warme Füße an kalten Tagen.
- Praktischer Abstellraum: Komfortabler Alltagshelfer direkt in der Wohnung, inklusive Waschmaschinenanschluss.
- Geräumiger / Vielseitiger Kellerraum: Zu der Einheit gehört ein geräumiger Kellerraum, welcher sich als Lagerfläche, aber auch für die Ausübung von Hobbys eignet.
- Optionale Parkmöglichkeiten: Große Garagen / Stellplätze auf Wunsch vorhanden.
- Weitere Optionale Kellerräume: Großzügige, abschließbare Kellerräume, die sich ideal als sichere Lagerfläche oder für Hobbys eignen können zusätzlich erworben werden.

#### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

#### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

## **Sonstiges**

Provision: 3,57 % inkl. ges. MwSt.

Hinweis: Alle Angaben sind unverbindlich. Wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben.

## **Lage**

Der begehrte Fürther Stadtteil Burgfarrnbach befindet sich ca. 7 km westlich des Stadtzentrums und gehört zu den gefragtesten Wohnlagen der Region. Die Bewohner profitieren von einer perfekten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte, Schulen, Kitas und Sportvereine befinden sich vor Ort.

Die hervorragende Anbindung an die Südwesttangente garantiert schnelle Wege in das gesamte Städtedreieck (Nürnberg/Fürth/Erlangen). Auch mit Bus und Bahn ist man optimal vernetzt. Wer die Natur liebt, schätzt die unmittelbare Nähe zum Landschaftsschutzgebiet „Felsenkeller“ – ausgedehnte Spaziergänge und Erholung im Grünen beginnen hier direkt vor der eigenen Haustür.

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	71,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wintergarten

# Exposé - Galerie



Wintergarten



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Terrasse (Blick aus Küche)



Badezimmer (Blick aus Flur)

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Detailaufnahme Dusche



Detailaufnahme Badewanne

# Exposé - Galerie



Detailaufnahme Spiegel



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Gäste WC



Hauswirtschaftsraum

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer / Büro

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer / Büro



Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

# Exposé - Galerie



Wintergarten



Garten

# Exposé - Galerie



Außenaufnahme



Außenaufnahme

# Exposé - Galerie



Außenaufnahme Eingang

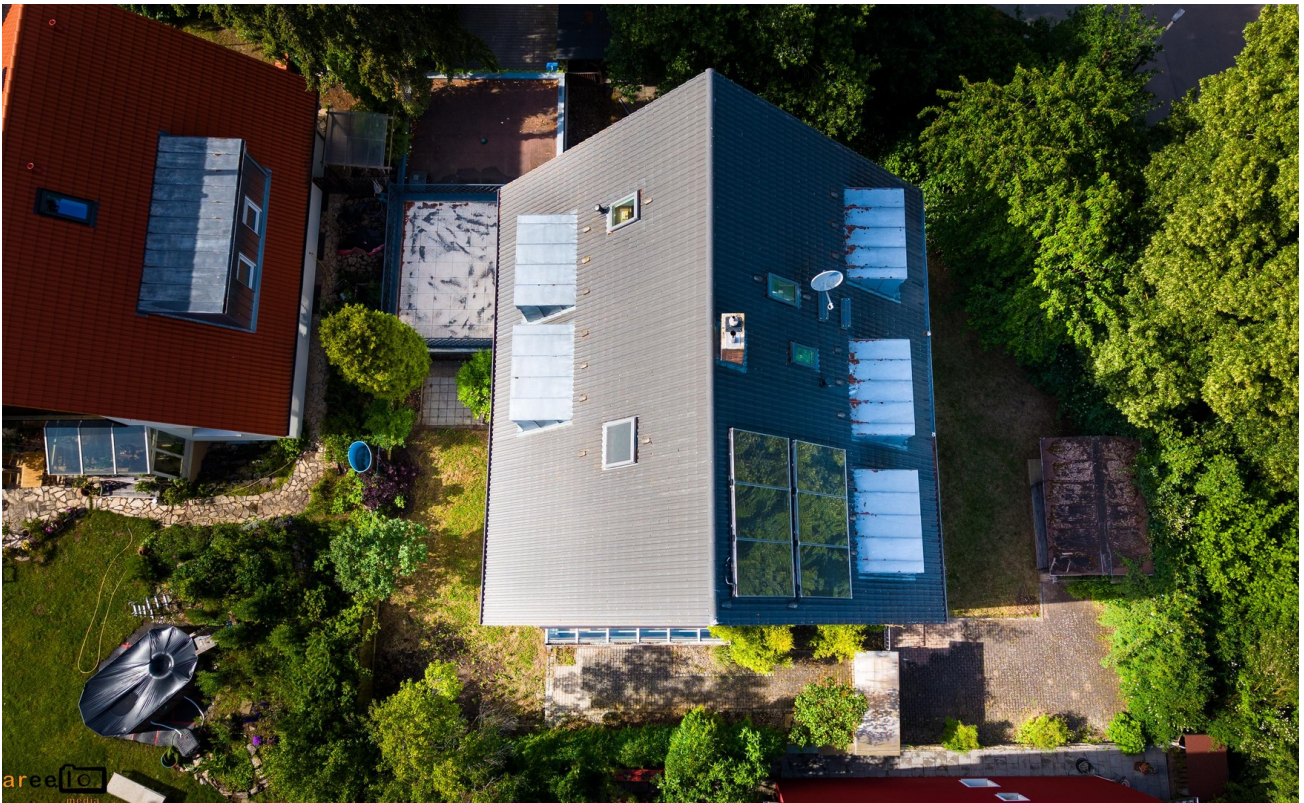


Außenaufnahme Einfahrt

# Exposé - Galerie



Außenaufnahme Balkone



Außenaufnahme Dach

# Exposé - Galerie



Detailaufnahme Kamin



Detailaufnahme FBH

# Exposé - Galerie



Garage (optional)



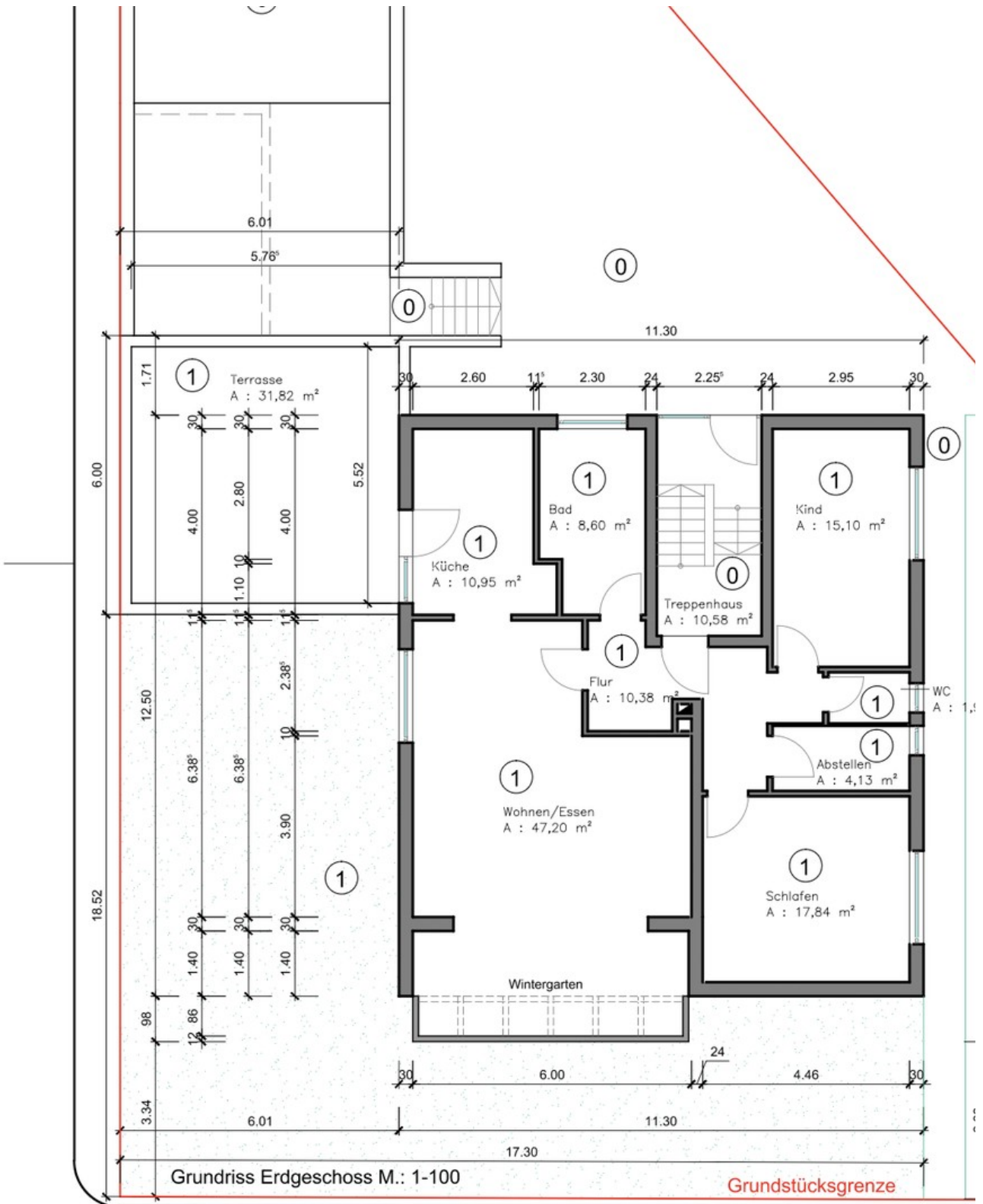
Hausflur

# Exposé - Galerie



Hausflur

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

