

# Exposé

## Wohnung in Fürth

### Modern sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon & eigenem Garten – Erstbezug



Objekt-Nr. OM-471209

**Wohnung**

Verkauf: **399.000 €**

91074 Fürth  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1972	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	3,00	Etage	1. OG
Wohnfläche	105,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Energieträger	Gas	Carports	1
Hausgeld mtl.	220 €	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung
Zustand	Erstbez. n. Sanier.		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses wurde umfassend saniert. Auf ca. 105 m<sup>2</sup> erwartet Sie ein modernes Wohnenerlebnis, das die Vorzüge eines Neubaus mit gewachsener Struktur verbindet. Ob der weitläufige, sonnige Balkon, der eigene Gartenanteil oder die erstklassige Ausstattungsqualität – hier werden Wohnträume wahr.

### 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.
- Großzügiger Balkon: Direkt vom Schlaf- / Wohnzimmer aus begehbar.
- 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.

### 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. 220,- €. 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 sanierte 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss besticht durch ihren durchdachten Grundriss auf ca. 105 m<sup>2</sup> und die seltene Kombination aus großem Balkon und zusätzlichem, eigenem Gartenanteil. Da sowohl die Wohnung bis ins kleinste Detail (inklusive neuer Schalter und Steckdosen) als auch das Gebäude (Energieklasse B) umfassend modernisiert wurden, stehen hier in den nächsten Jahren keinerlei Investitionen an. Für Eigennutzer bietet sich hier ein stilvolles, zukunftsicheres Zuhause in Top-Lage. Für Kapitalanleger ist das Objekt dank des moderaten Hausgeldes und der hervorragenden Vermietbarkeit in Burgfarrnbach eine absolut solide und renditestarke Anlage.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## 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



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Detailaufnahme Spiegel



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon (Blick aus Schlafzi.)



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Gäste WC



Hauswirtschaftsraum

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer / Büro



Kinderzimmer / Büro

# Exposé - Galerie



Außenaufnahme



Außenaufnahme

# Exposé - Galerie

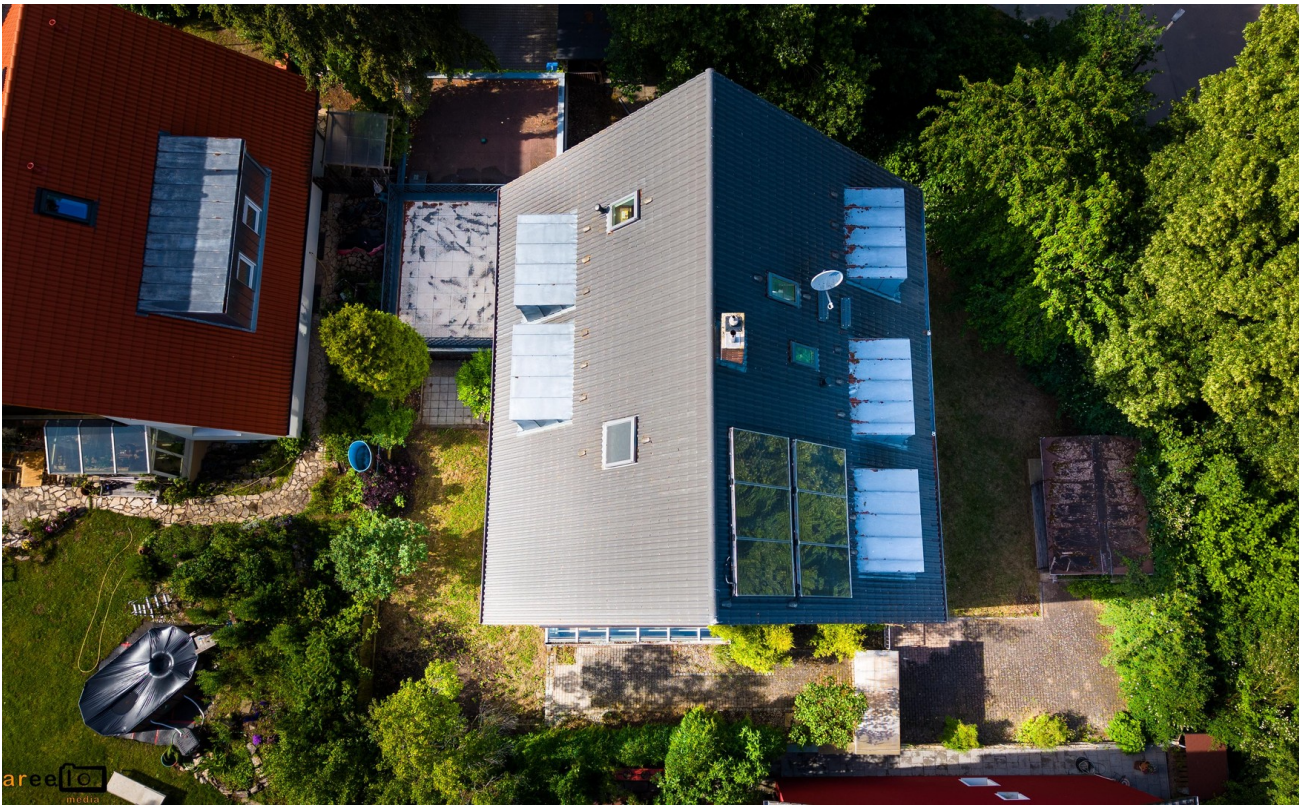


Außenaufnahme



Außenaufnahme Einfahrt

# Exposé - Galerie



Außenaufnahme Dach



Außenaufnahme Balkone

# Exposé - Galerie



Außenaufnahme Eingangsbereich



Außenaufnahme Gartenanteile

# Exposé - Galerie



Garage (optional)



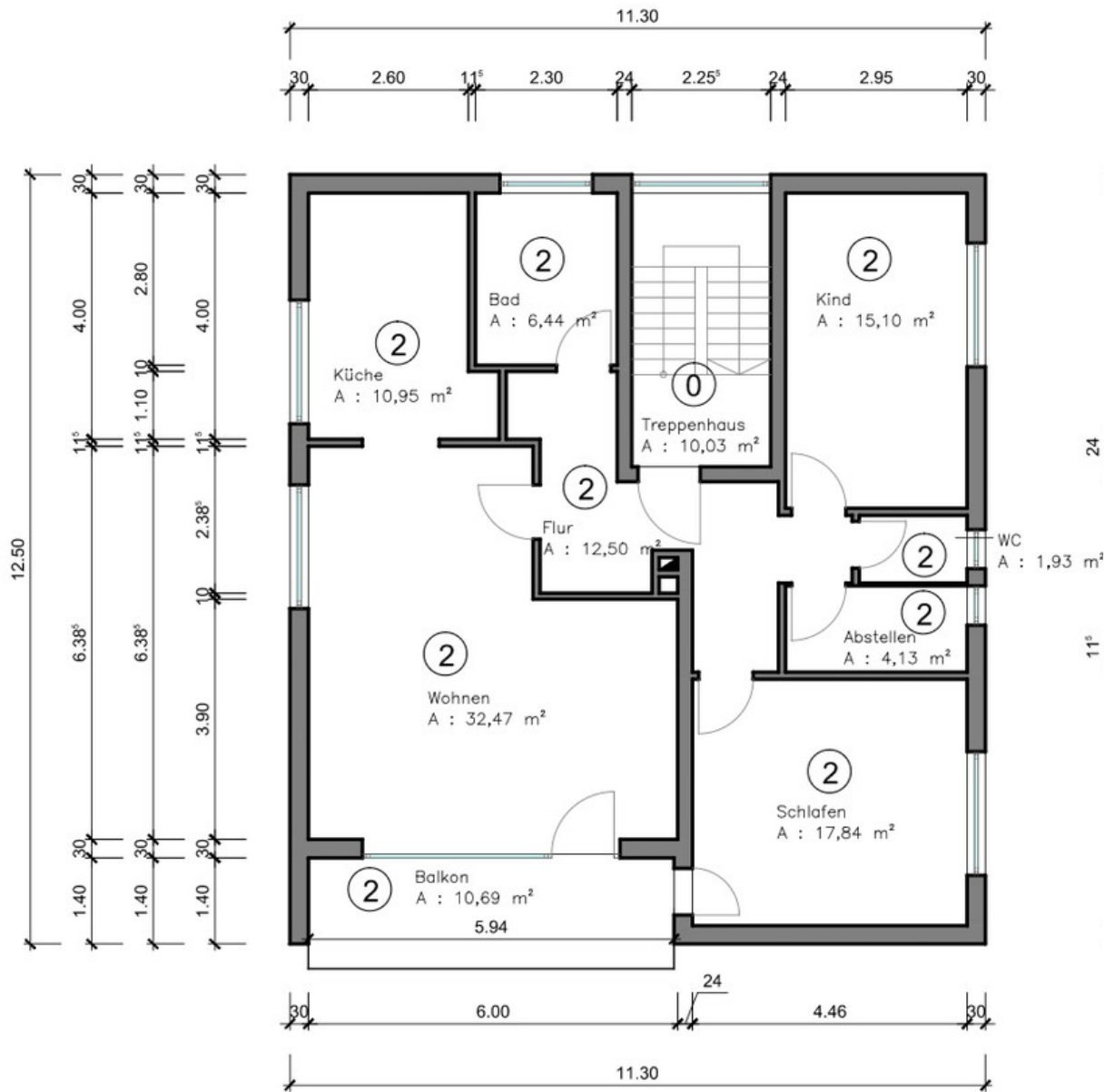
Hausflur

# Exposé - Galerie



Hausflur

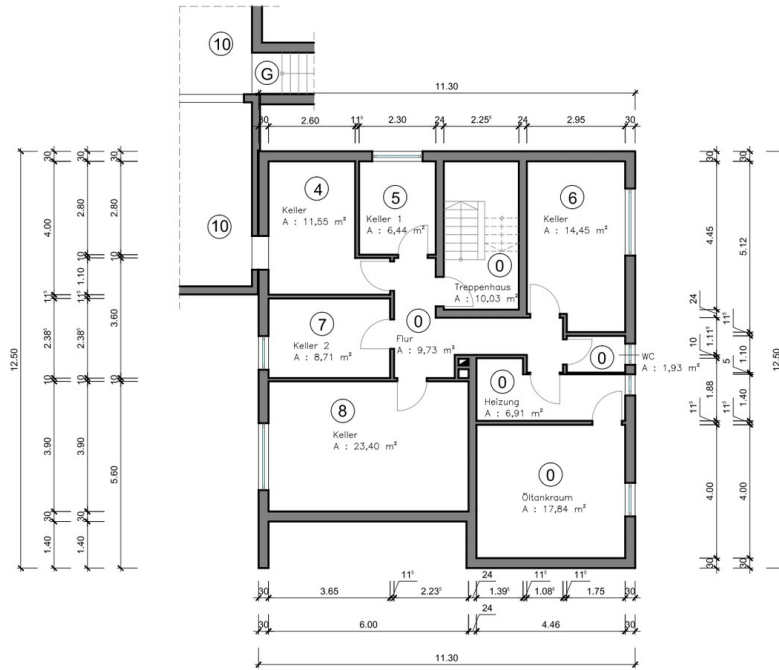
# Exposé - Grundrisse



Grundriss Obergeschoss M.: 1-100

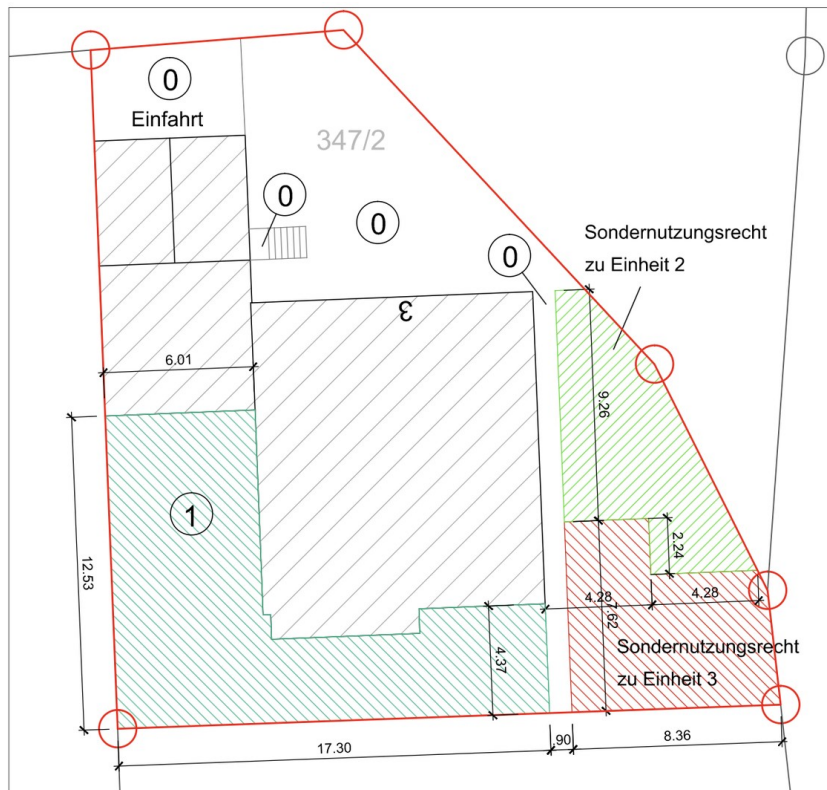
Grundriss Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Kellergeschoss M.: 1-100

Grundriss Keller



Grundriss Grundstück