

Exposé

Dachgeschosswohnung in Fürth

Neuwertige 2-Zi.-Dachgeschosswohnung mit Terrasse und Blick zur Uferpromenade Fürth



Objekt-Nr. OM-472305

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **242.000 €**

Ansprechpartner:
Achim Beisswenger

Pfisterstraße 42
90762 Fürth
Bayern
Deutschland

Baujahr	2022	Hausgeld mtl.	213 €
Etagen	4	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	49,77 m ²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	5,89 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	4. OG

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Refugium. In absoluter Top-Lage. Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung besticht durch eine moderne Architektursprache und ein durchdachtes Raumkonzept. Das Wohnloft ist dank fünf Dachfenstern lichtdurchflutet und öffnet sich auf die windgeschützte Dachterrasse mit Westausrichtung – hier genießen Sie einen unverbaubaren Blick zur Uferpromenade und malerische Sonnenuntergänge über dem Wiesengrund. Das ruhig gelegene Schlafzimmer mit angrenzendem Bad en Suite, ein Gäste-WC, Technikraum sowie ein weiterer Stauraum komplementieren den Platzangebot.

Die Wohnung befindet sich in einem fortlaufend gepflegten, historisch geschützten Gebäudeensemble mit Putz-Sandstein-Fassade, das von dem bekannten Architekten Conrad Egelseer um 1909 errichtet wurde (vgl. FürthWiki). Das Haus, ein echter Blickfang, wurde in den Hang gebaut, was einen Zugang sowohl von der Pfisterstraße als auch von der Rückseite der Badstraße ermöglicht.

Die Wohnung ist eine Ruheoase über den Dächern von Fürth – ideal für anspruchsvolle Singles oder Paare mit dem Wunsch nach hoher Lebensqualität und einem stilvollen Zuhause. Ebenso geeignet für Kapitalanleger, die Wert auf eine ausgezeichnete Vermietbarkeit und profitable Investition legen.

Klingt interessant? Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Ausstattung

- Sonnige, 5,78qm West-Dachterrasse: Mit Weitblick ins Grüne.
- Loft-Vibe: Sichtbacksteinwand im Wohnbereich.
- Edle Böden: Fischgrät Eichenparkett, großformatige 120x60cm Feinsteinzeug-Fliesen in taupe von Keramundo, Echtholzdielen Dachterrasse.
- Marken-Küche: Nolte Ferrostahl, mit Kochinsel und Siemens-Geräten, VS.
- Smart gelöst: Gäste-WC und Abstellraum hinter Eichenpaneele-Wand.
- Schlafen: Schlafzimmer mit direkt zugänglichem En-Suite-Bad.
- Stockwerk: 4. Etage, kein Aufzug, Treppenhaus wartet noch auf Anstrich.
- 3-fach verglast: Sechs Kunststoff Klapp-Schwing-Dachfenster von Velux sowie die komplette Verglasung der Dachterrasse.
- Energieeffizient: Starke Dachisolierung (U-Wert ca. 0,19) für geringe Heizkosten.
- Fehlende Schönheitsreparaturen: Zwei Abschluß- und Sockelleisten, Türschloß, Frontgeländer Terrasse, Bodenbelag Technikraum.
- Eigener Elektro-Zählerschrank im Keller.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Dachterrasse, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Das Anwesen liegt im Viertel der Fürther Flusspromenade, direkt beim Mariensteig, der markanten Treppenanlage mit Hausbogen. Eine ausgezeichnete Mikrolage, die sehr beliebt ist. Unmittelbar gegenüber: das Flussbad an der Rednitz mit dem Café Badehaus - summer in the city.

Hier gibt es viel Natur, inhabergeführte Lädchen, Restaurants, die Bibliothek und das Kulturforum. Auch Rad- und Joggingwege, das Sommerbad, Fürthermare, die Ausgehmeile

Gustavstraße, die Comödie, der Hauptbahnhof sowie diverse Supermärkte sind maximal zehn Minuten zu Fuß entfernt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Wohnloft



Blick Dachterrasse

Exposé - Galerie

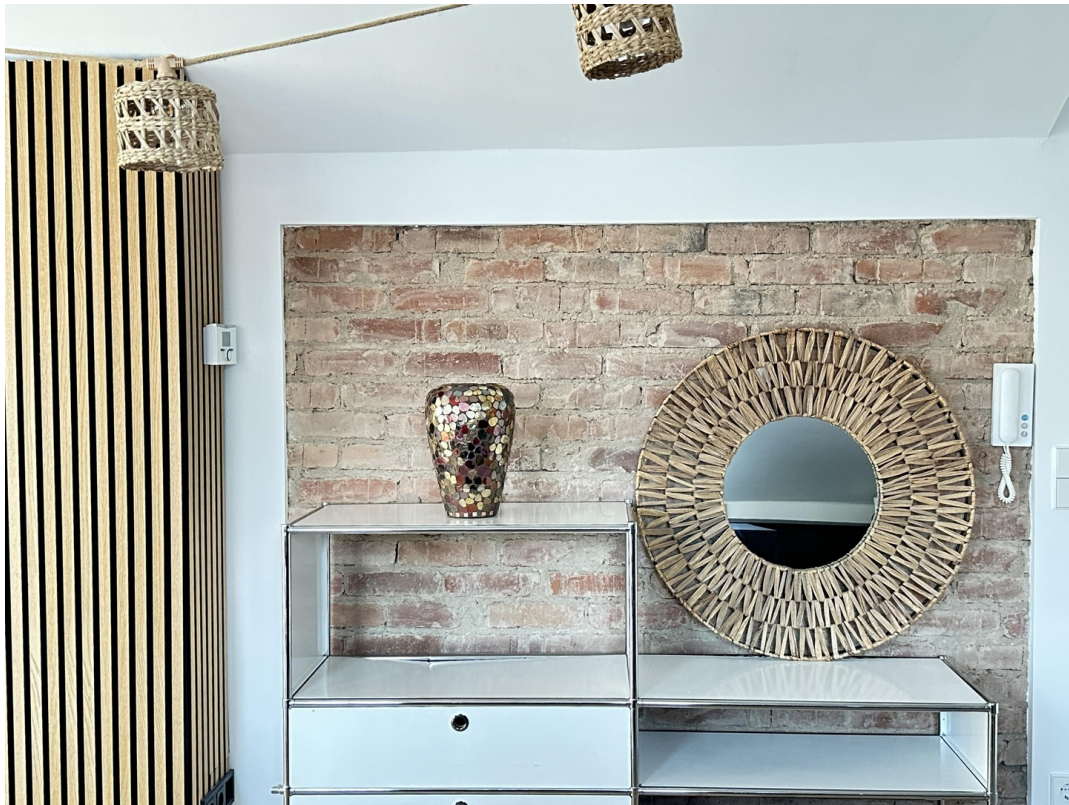


Coach und Dachterrasse



Wohnloft zur Küche

Exposé - Galerie



Sichtbacksteinwand



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Aussicht Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Duschbereich

Exposé - Galerie



Ansicht Pfisterstraße



Uferpromenade Café Badehaus

Exposé - Grundrisse

