

Exposé

Maisonette in Fürth

**gut gelegene Maisonette-Eigentumswohnung mit TG, nur
200m zum Wiesengrund!**



Objekt-Nr. OM-473526

Maisonette

Verkauf: **329.000 €**

Ansprechpartner:
Kunz

90765 Fürth
Bayern
Deutschland

Baujahr	2002	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	78,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	234 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine top gepflegte Maisonette-Wohnung (Baujahr 2002) im beliebten Fürther Stadtteil Espan . Nur 200 Meter zum Wiesengrund.

Die wichtigsten Eckdaten:

Wohnfläche: 78 m² (Maisonette-Aufteilung)

Zustand: sehr gepflegt, kein Sanierungsstau

Extras: Fußbodenheizung, großer Balkon, Tiefgaragenstellplatz, Kellerraum, Wohnung hell mit hohen Decken, Trockenraum, Gartenmitbenutzung

Einnahmen: 1054 € Kaltmiete pro Monat (vollständig und pünktlich gezahlt), Indexmietvertrag!

Hausgeld: Extrem niedrig und wirtschaftlich hervorragend mit nur 234 € im Monat

Rücklagen: vorhanden

Energieausweis: Klasse C

Die Wohnung ist aktuell vermietet. Es besteht ein Indexmietvertrag - die Miete ist somit an die Inflation gekoppelt und bietet dem Käufer einen automatischen Inflationsschutz. Die Mieter pflegen das Objekt hervorragend und bewohnen die Wohnung seit 2021.

Kaufpreis Wohnung + Tiefgaragenstellplatz: 329.000 € + 20.000 € (von Privat)

WICHTIGER Hinweis:

Der Verkauf erfolgt von privat.

Makleranfragen sind ausdrücklich NICHT erwünscht und werden ignoriert.

Besichtigungstermine werden ausschließlich nach vorherigem Bonitätsnachweis oder Vorlage einer Finanzierungsbestätigung und in Absprache mit den Mietern vereinbart.

Bitte senden Sie bei Interesse eine Nachricht mit Ihren vollständigen Kontaktdaten.

Ausstattung

Die Wohnung zeichnet sich durch einen funktionalen Grundriss und eine solide Substanz aus.

Bodenbeläge: hochwertiger Laminat in den Wohnräumen und Küche; Fliesen in Bad. Unter dem Laminat sind in der kompletten Wohnung Terracotta Fliesen.

Fenster: 2-fach isolierverglaste Kunststoff-Fenster mit Rollläden.

Küche: ablösefähige Einbauküche samt Elektrogeräten.

Badezimmer: Tageslichtbad mit Badeanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss.

Außenbereich: Großzügiger Balkon mit Süd-Ausrichtung.

Heizung & Energie: Zentralheizung Gas-Brennwertkessel und Fußbodenheizung.

Energieträger: Erdgas.

Parken: 1 Tiefgaragenstellplatz und Öffentliche Parkplätze vor dem Haus.

Zusatzflächen: Eigenes Kellerabteil, gemeinschaftlicher Fahrradraum und Wäscheraum.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Einbauküche

Lage

Der gewachsene Stadtteil Espan zählt aufgrund seiner strategisch hervorragenden Schnittstelle zwischen urbanem Leben und direkter Naturnähe zu den sehr gefragten Wohnlagen in Fürth.

Infrastruktur & Nahversorgung: Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs (Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte) sowie Schulen und Kitas befinden sich in der unmittelbaren Umgebung und sind fußläufig erreichbar. Die Fürther Innenstadt ist nur wenige Minuten entfernt.

Anbindung & Mobilität:

ÖPNV: Die Buslinien sind in wenigen Gehminuten erreichbar und bieten eine schnelle Verbindung zum Fürther Hauptbahnhof. Die U-Bahn-Stationen (z. B. Jakobinenstraße oder Stadtgrenze) sind zügig erreichbar und garantieren eine direkte, schnelle Verbindung nach Nürnberg.

PKW: Perfekte Anbindung an die Autobahn A73 (Frankenschnellweg) und die Südwesttangente – ideal für Pendler im gesamten Großraum Nürnberg-Fürth-Erlangen.

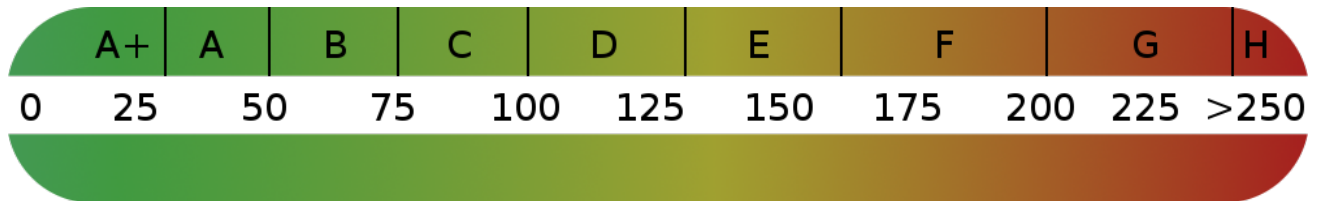
Freizeit & Erholung: Der nahegelegene Pegnitzgrund und der Stadtpark Fürth bieten weitläufige Grünflächen für Sport, Freizeit und Erholung direkt vor der Haustür.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	86,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer von Galerie

Exposé - Galerie



Außenansicht Gebäude



Wohnzimmer 1

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2



Wohnzimmer 3

Exposé - Galerie



Galerie 1



Galerie 2

Exposé - Galerie



gemütlicher Balkon



Flur 1



Küche 1

Exposé - Galerie



Küche 2



Bad 1

Exposé - Galerie



Bad 2



Bad 3



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Flur 2



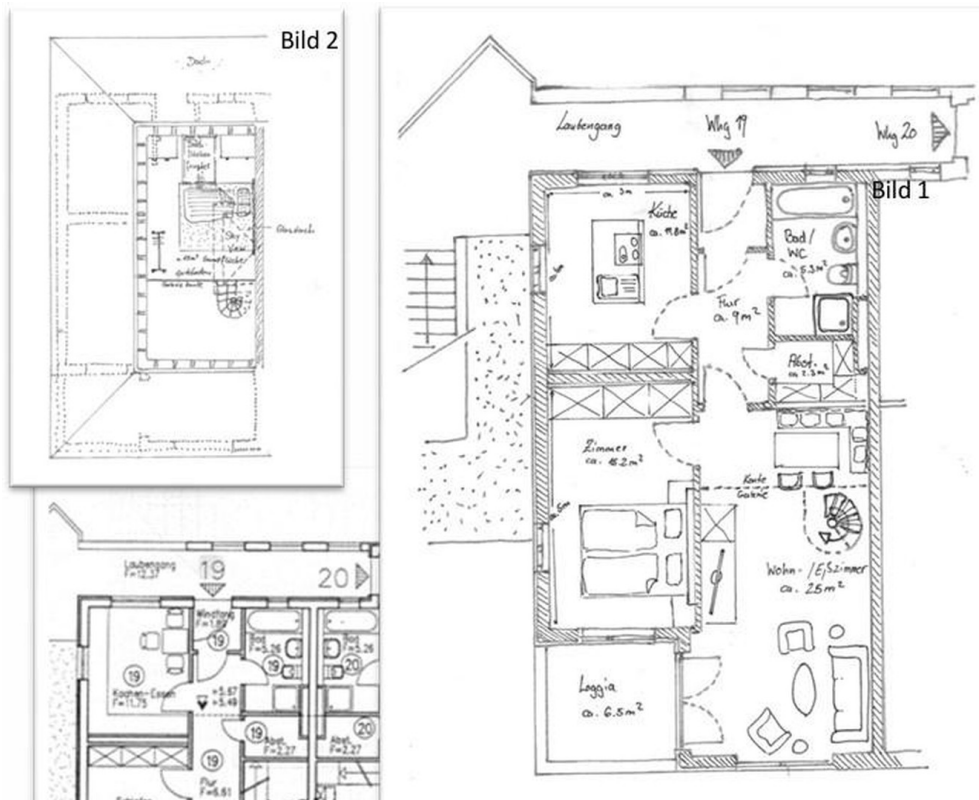
Windfang

Exposé - Galerie



Gemeinschaftsgarten

Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung