



## 90765 Fürth

Ein Traum von Eigenheim! Penthouse mit Dachterrasse und wunderbarem Rundblick.



**450.000 €**

Kaufpreis

**146,31 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Peter Munk Immobilien**

Gisela Munk

Tel.: +49 911 722282

[info@munk-immobilien.de](mailto:info@munk-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	146,31 m <sup>2</sup>
Zimmer	4

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	17.11.2023
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1996
Energieverbrauchskennwert	118,52
Wertklasse	D

### Preise & Kosten

Kaufpreis	450.000 €
Nebenkosten	460 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Die Nachweis-,

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	Die Wohnung ist
--------------	-----------------

### Zustand

Baujahr	1996
---------	------



## Ausstattung

---

### Befuerung

Gas

### Beschreibung zur Ausstattung

---

Die Etagenwohnung im dritten Obergeschoss eignet sich ideal für junge Familien ebenso wie für Paare mit gehobenen Platzansprüchen. Bereits der großzügige Eingangsbereich vermittelt ein angenehmes Wohngefühl und führt in das nahezu 40 m<sup>2</sup> große, lichtdurchflutete Wohnzimmer. Von hier aus gelangt man auf die rund 25 m<sup>2</sup> große Dachterrasse, die einen herrlichen Ausblick über die Stadt sowie in den Wiesengrund bietet.

Rechts neben der Küche sorgt ein Kaminofen für behagliche Atmosphäre; der Grundofen kann die Wärme dabei bis zu 24 Stunden speichern. Für das Kaminholz steht ein separater, zur Wohnung gehörender Lagerplatz hinter dem Carport zur Verfügung.

Das Schlafzimmer präsentiert sich mit knapp 27 m<sup>2</sup> ebenfalls großzügig geschnitten und verfügt über einen direkten Zugang zu einem zweiten Balkon. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Spitzboden, der bequem über eine Zugtreppe direkt aus der Wohnung erreichbar ist. Der Dachgeschosswohnung ist zudem das Recht zugeordnet, die gesamte Dachfläche sowie eine mögliche Terrassenüberdachung zur Installation von Solartechnik zu nutzen.

Das modern geschnittene Penthouse bietet darüber hinaus zwei weitere großzügige Zimmer, die sich flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen.

Das Tageslichtbad ist hochwertig ausgestattet und verfügt über eine Eckbadewanne, zwei in Unterschränken integrierte Waschbecken, zusätzliche Badmöbel, WC sowie Bidet. Zwischen Wohnbereich und Schlafzimmer befindet sich ein weiteres Duschbad mit Tageslicht über ein Dachflächenfenster, ausgestattet mit WC, Urinal und Waschbecken. Ein praktischer Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum für Haushaltsutensilien.

In der Wohnung ist eine Fußbodenheizung mit separatem Heizkreis installiert, die über die Zentralheizung des Anwesens versorgt wird. In Verbindung mit den Kunststoff-Isolierfenstern ergeben sich gute energetische Voraussetzungen und niedrige Heizkosten. Die Ausstattung umfasst Laminatböden sowie Fliesenbeläge.

Für die Hausgemeinschaft steht ein Fahrradkeller zur Verfügung.

Eine große Doppelgarage mit Strom- und Wasseranschluss kann für 28.000,- EUR zusätzlich erworben werden.



## Lage

Die Immobilie in der Bayernstraße 26 befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohngegend im beliebten Fürther Norden, im Stadtteil Stadeln. Diese Lage zeichnet sich besonders durch ihre familienfreundliche Atmosphäre und die hervorragende Kombination aus naturnaher Erholung und städtischer Infrastruktur aus. Nur wenige Schritte entfernt laden die weitläufigen Regnitzauen und die umliegenden Felder zu ausgiebigen Spaziergängen, Radtouren oder zum Joggen ein – ein idealer Ausgleich zum Alltag direkt vor der Haustür.

Stadeln bietet eine autarke Infrastruktur, die keine Wünsche offen lässt. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckereien und Apotheken, sind im Stadtteil vorhanden und schnell erreicht. Besonders hervorzuheben ist das ausgezeichnete Angebot für Familien: Kindergärten und die örtliche Grundschule befinden sich in unmittelbarer Nähe, was den Standort für junge Eltern besonders attraktiv macht. Auch das Stadelner Hallenbad und verschiedene Sportvereine tragen zur hohen Freizeitqualität des Viertels bei.

Die Anbindung an die gesamte Metropolregion ist exzellent. Die nahegelegene S-Bahn-Haltestelle "Vach" (die sich in Stadeln befindet) bietet eine schnelle und direkte Verbindung in die Innenstädte von Fürth, Nürnberg und Erlangen. Wer mit dem Auto unterwegs ist, profitiert von der kurzen Fahrtzeit zum Frankenschnellweg (A73), über den man in wenigen Minuten die umliegenden Städte erreicht. Die Bayernstraße 26 vereint somit die Ruhe und Sicherheit eines Vorortes mit der perfekten Erreichbarkeit der wirtschaftlichen Zentren – ein idealer Standort für Menschen, die Lebensqualität und kurze Wege schätzen.

## Sonstige Angaben

Alle Angaben beruhen auf Aussagen des Eigentümers. Irrtum vorbehalten!









