



90766 Fürth

Loftartige 2,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit großer Dachterrasse am Wiesengrund Fürth!



279.000 €

Kaufpreis

93 m²

Wohnfläche

2,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Lautenschlager Immobilien GmbH

Florian Rotter

Tel.: 00499181465173

anfrage@lautenschlager-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	93 m ²
Zimmer	2,5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Terrassen	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

Zustand

Baujahr	1900
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	279.000 €
Hausgeld	395 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl. ges.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	18.10.2025
Baujahr (Haus)	1900
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	163.10



Ausstattung

Heizungsart

Etagenheizung ✓

Befuerung

Gas ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- 2,5 Zimmer mit ca. 93 m² Wohnfläche
- 4. Obergeschoss / Dachgeschoss, ohne Aufzug
- Ausbau der Wohnung im Jahr 2008, letzte Modernisierung 2016
- zwei Bäder: eines mit Badewanne, eines mit Dusche; beide mit Fenster
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- Gas-Etagenheizung
- neuwertige Einbauküche inklusive
- moderne Vinylböden im gesamten Wohn- und Schlafbereich
- große Dachterrasse mit über 22 m² Grundfläche
- energetische Dachsanierung bereits beschlossen



Beschreibung

Diese charmante Dachgeschosswohnung im 4. Obergeschoss bietet auf 93 Quadratmetern ein komfortables Wohnambiente mit 2,5 Zimmern. Die loftartige Wohnungsarchitektur und großzügige Fensterflächen verschaffen dieser Wohnung viel Licht und ein angenehmes Wohngefühl.

Die moderne Einbauküche fügt sich harmonisch in den offenen Wohnbereich ein. Der Essbereich bietet ausreichend Platz - auch für größere Runden. Zwei Bäder, eines mit Badewanne und eines mit Dusche, bieten zusätzlichen Komfort und verfügen jeweils über ein Dachflächenfenster. Der Waschmaschinenanschluss ist im Duschbad integriert, sodass bequem in der Wohnung gewaschen werden kann.

Besonders hervorzuheben ist die großzügige Dachterrasse, die mit viel Abendsonne zum Entspannen einlädt. Der Ausblick über die Dächer der Stadt ist beeindruckend und bietet eine angenehme Rückzugsmöglichkeit.

Ein Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet zusätzlichen Stauraum. Bitte beachten Sie aber, dass es keinen Aufzug gibt.

Übrigens hat die Wohnungseigentümergeinschaft die energetische Sanierung des Daches beschlossen. Aus diesem Grund bildet die WEG seit Jahren eine Instandhaltungsrücklage, um einen Großteil der Kosten zu decken. Zusätzlich wurde eine Sonderumlage in Höhe von 50.000 Euro (Anteil Wohnung: 7.658,00 Euro) vereinbart, die die Eigentümerin bereits beglichen hat. Selbstverständlich bleibt die Wohnung während der Bauphase bewohnbar.

Lage

In einer lebendigen und gut vernetzten Ecke von Fürth liegt Ihre künftiges Zuhause. Die Straße, die von charmanten Wohnhäusern geprägt ist, die um 1900 errichtet wurden, bietet Ihnen den perfekten Ausgangspunkt für ein Leben voller Möglichkeiten. Hier sind Sie mittendrin und doch in einer ruhigen Umgebung, die zum Entspannen einlädt.

Für Ihre Freizeitgestaltung ist bestens gesorgt: Nur einen kurzen Spaziergang entfernt, finden Sie den Calisthenics Park, ideal für ein schnelles Workout an der frischen Luft. Wenn Sie lieber indoor trainieren, ist ein Fitnessstudio ebenfalls nicht weit. Für einen entspannten Abend können Sie die vielfältigen gastronomischen Angebote in der Nähe nutzen oder das Stadttheater Fürth, das in etwa einem Kilometer Entfernung kulturelle Highlights bietet.

Die Verkehrsanbindung ist ein weiterer Pluspunkt. Der nächste Autobahnanschluss ist in ca. zwei Kilometern entfernt. Umliegende Städte, wie Nürnberg oder Erlangen, sind dementsprechend schnell zu erreichen. Für den täglichen Weg zur Arbeit oder für Trips in die Umgebung ist die Bahnstation Fürth-Stadthalle nur einen kurzen Fußweg entfernt. Und wenn es mal weiter weg gehen soll, ist der internationale Flughafen Nürnberg in etwa 15 Kilometern erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten gibt es in Hülle und Fülle. Ein Supermarkt ist nur einen Katzensprung entfernt, und für den umweltbewussten Einkauf steht Ihnen ein Unverpackt-Laden zur Verfügung. Kulinarisch können Sie sich in der Nähe in verschiedenen gastronomischen Einrichtungen verwöhnen lassen.

Fürth selbst hat einiges zu bieten. Besuchen Sie das Geburtshaus von Wilhelm Löhe oder den Gauklerbrunnen, die beide in der Nähe liegen und einen Einblick in die lokale Geschichte und Kultur bieten. Mit einer Vielzahl an Parks in der Umgebung können Sie zudem die Natur genießen und den Alltag hinter sich lassen.

Diese Lage bietet Ihnen die perfekte Balance zwischen urbanem Leben und entspannter



Atmosphäre. Hier können Sie "wohnen" in vollen Zügen genieße













