



**90763 Fürth**

Besonderes Wohnen Nähe Zentrum! Außergewöhnliche Loft-ETW mit Südbalkon!



**439.000 €**

Kaufpreis

**155 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**bornemann immobilien**

bornemann immobilien Frau Angela Bornemann

Tel.: +49 911 206390

office@bornemann-immobilien.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	155 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	439.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,98 % inklusive

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
denkmalgeschützt	✓



## Ausstattung

### Allgemein

Abstellraum ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden ✓

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

Parkett ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- Einbauküche, Dunstabzug nach außen
- Holz-Isolierglasfenster (aus unterschiedlichen Baujahren)
- großzügige Fenster in der Wohnküche und im Wohnbereich
- Wohnbereich mit weißen Schiebetüren zum Flur
- Bad mit Badewanne, Dusche mit Glasabtrennung, WC, Waschbecken und WM-Anschluss
- Warmwasser über Durchlauferhitzer
- Gas-Zentralheizung (vor ca. 10 Jahren erneuert)



## Beschreibung

---

Wer außergewöhnliches Wohnen in einer ruhigen, aber dennoch urbanen Lage sucht, findet hier eine individuelle Wohnung, die vom üblichen Standard abweicht. Die großzügige Loft-Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 155 m<sup>2</sup> befindet sich im 1. OG eines charmanten Rückgebäudes, das im ruhigen Innenhof liegt. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz. Die Einheit wurde ursprünglich gewerblich genutzt und 2007 zur Wohnung umgebaut. Die Umwidmung zu Wohneigentum ist erfolgt.

Die Wohnung punktet mit der schönen, geräumigen Wohnküche, dem ca. 55 m<sup>2</sup> großen Wohnbereich mit Kaminofen und dem Südbalkon, der durch einen Baum natürlich beschattet wird. Es wäre problemlos möglich den Wohnbereich in zwei Zimmer zu teilen.

Im hinteren Bereich befindet sich das Schlafzimmer mit angrenzendem großen Abstellraum, der gut als Ankleide genutzt werden kann und das Bad, das mit Badewanne und Dusche und einem separaten Bereich für Waschmaschine und Trockner ausgestattet ist. Der breite Flur bietet gute Abstellflächen.

Die komfortable Raumhöhe beträgt ca. 3,20 m.

Alle Böden (Ausnahme Bad und Ankleide) sind mit massiven Eicheparkettböden belegt. Die Einbauküche inklusive Gas-Herd ist im Kaufpreis enthalten. Der Kaminofen im Wohnzimmer wurde 2008 eingebaut, der Südbalkon wurde 2009 angebaut. Der Holzbodenbelag des Balkons wurde aktuell erneuert.

## Lage

---

Ideale Lage mit hervorragender Infrastruktur. Der Hauptbahnhof mit U-Bahn-Haltestelle ist in wenigen Gehminuten bequem zu Fuß erreichbar. Ebenso das Zentrum mit Fußgängerzone, vielfältigen Lokalen, Wochenmarkt und Kino. Auch der Rednitzgrund befindet sich in unmittelbarer Umgebung.

## Sonstige Angaben

---

Die monatliche Wohngeldvorauszahlung beträgt ca. 500,-- € inkl. Heizung. Bei dem Betrag handelt es sich um eine Schätzung, da bis vor kurzem die Wasserkosten nicht enthalten waren.

















































