90762 Fürth

Loft-Feeling über den Dächern von Fürth! Charmante Dachgeschosswohnung mit sichtbaren Balken direkt an den Rednitzauen



249.000 €
Kaufpreis

93 m²
Wohnfläche

3
Zimmer

Raiffeisenbank Oberferrieden-Burgth

Ihr Ansprechpartner

Raiffeisenbank Oberferrieden-Burgthann eG
Sabine Behringer
Tel.: 00499183930166
immobilien@raiba-burgthann.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	93 m²
Zimmer	3
Badezimmer	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	249.000 €
Hausgeld	404 €
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Heizungsart	
Etagenheizung	✓

Befeuerung	
Gas	✓

unterkellert	
unterkellert	ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Ca. 93 m² reine Wohnfläche, großzügige tatsächliche Grundfläche
- 3 Zimmer im loftähnlichen Dachgeschossstil
- Denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1912
- Dachgeschossausbau aus dem Jahr 2007
- 4. Obergeschoss (kein Aufzug)
- Sichtbare Dachbalken in allen Räumen
- Helle Räume durch Fenster auf mehreren Gebäudeseiten
- Großzügiges Wohn- und Esszimmer mit offener Küche
- Schlafzimmer sowie flexibel nutzbares Kinder- oder Arbeitszimmer
- Sehr großes Badezimmer mit Dusche, Badewanne, WC und Waschmaschinenanschluss
- Geräumiger Flur mit integriertem Abstellraum
- Zusätzlicher Abstellraum auf dem Treppenabsatz
- Laminat- und Fliesenböden
- Kunststofffenster mit Rollläden (Dachflächenfenster aus Holz)
- Gasetagenheizung (Baujahr 2007)
- Elektroinstallation aus dem Jahr 2007
- Eigenes Kellerabteil
- Eigener Stellplatz im Innenhof (geeignet für Fahrräder oder Motorrad)
- nur wenige Gehminuten zur Fürther Innenstadt
- Unmittelbare Nähe zur Uferpromenade der Rednitzauen
- Wohnung wird in Kürze frei
- Monatliches Hausgeld 404,00, Euro: davon 135,00 Euro Rücklagen
--> 189,00 Euro umlagefähig

Beschreibung

Sichtbare Holzbalken, lichtdurchflutete Räume, fantastische Ausblicke und eine Lage, die begeistert – hier erwartet Sie ein Zuhause mit ganz besonderem Flair!

Manchmal betritt man eine Wohnung und spürt sofort: Hier ist etwas anders! Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung vereint historischen Altbaucharme mit einem modernen, loftähnlichen Wohngefühl.

Im 4. Obergeschoss eines denkmalgeschützten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1912 gelegen, wurde das Dachgeschoss erst 2007 zu Wohnraum ausgebaut. Auf ca. 93 m² reiner Wohnfläche erwartet Sie ein individuelles Zuhause mit viel Charme und überraschend großzügiger Raumwirkung. Die tatsächliche Grundfläche ist aufgrund der Dachschrägen noch größer als die ausgewiesene Wohnfläche.

Besonders bezaubernd sind die offen liegenden Holzbalken, die sich durch sämtliche Räume ziehen und der Wohnung ihren unverwechselbaren Charakter verleihen. Dank der Fenster auf mehreren Gebäudeseiten ist sie wunderbar hell und freundlich. Die herrlichen Ausblicke machen das Wohngefühl perfekt.

Das Herzstück bildet das weitläufige Wohn- und Esszimmer mit offener Küche – ein wunderbarer Ort für gemütliche Stunden und gesellige Abende. Die vorhandene Küche ist nicht Bestandteil des Verkaufs und kann ganz nach eigenen Vorstellungen gestaltet werden.

Neben einem gemütlichen Schlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, ideal als Kinderzimmer, Homeoffice oder Hobbyraum.

Ein echtes Highlight ist das außergewöhnlich große Badezimmer mit Dusche, Badewanne, WC und Waschmaschinenanschluss. Hier kann Ihre ganz persönliche Wellnessoase entstehen!

Ein geräumiger Flur mit integriertem Abstellraum sowie ein weiterer separater Abstellraum direkt vor der Wohnung bieten praktischen Stauraum.

Laminat- und Fliesenböden, Kunststofffenster mit Rollläden (das Dachflächenfenster ist aus Holz) sowie die Gasetagenheizung und Elektroinstallation aus dem Ausbaujahr 2007 runden das Angebot ab.

Zur Wohnung gehören außerdem ein Kellerabteil und ein eigener Stellplatz im Innenhof, der sich ideal für Fahrräder oder ein Motorrad eignet.

Die Wohnung liegt im 4. Obergeschoss – ohne Aufzug. Dafür genießen Sie das besondere Privileg, ganz oben zu wohnen, mit viel Ruhe, Privatsphäre und einem unvergleichlichen Dachgeschossambiente.

Direkt hinter dem Haus verläuft die Uferpromenade der Rednitzauen. Ob ein Spaziergang nach Feierabend, eine kleine Auszeit im Grünen oder ein entspannter Sommerabend bei einem Glas Wein oder Bier am Wasser – hier beginnt die Erholung direkt vor der Haustür.

Gleichzeitig erreichen Sie die Fürther Innenstadt in wenigen Gehminuten. Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und das urbane Leben liegen somit ganz in Ihrer Nähe.

Die Wohnung wird in Kürze frei und bietet damit vielseitige Möglichkeiten: als individuelles Zuhause für Singles oder junge Paare, mit Platz fürs Homeoffice oder als attraktive Kapitalanlage zur Vermietung.

Fazit: Keine Wohnung von der Stange, sondern ein Zuhause mit Persönlichkeit!

Wer sichtbare Holzbalken, lichtdurchflutete Räume, großzügiges Wohnen und eine besondere Lage zwischen Stadt und Natur liebt, sollte sich diese Gelegenheit nicht entgehen lassen.

Lassen Sie sich begeistern!

Lage

Urban leben und die Natur direkt vor der Haustür genießen!
Die Wohnung befindet sich in attraktiver und innenstadtnaher Lage von Fürth. Hier verbindet sich das lebendige Stadtleben auf wunderbare Weise mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert.

Ein besonderes Highlight ist die unmittelbare Nähe zu den Rednitzauen. Die idyllische Uferpromenade liegt direkt hinter dem Haus und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Grünen ein. Gerade an warmen Sommerabenden lässt sich hier der Tag wunderbar bei einem Spaziergang am Wasser ausklingen.

Auch die Fürther Innenstadt ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Ob gemütliche Cafés, Restaurants, individuelle Geschäfte oder vielfältige Einkaufsmöglichkeiten – alles liegt angenehm nah.

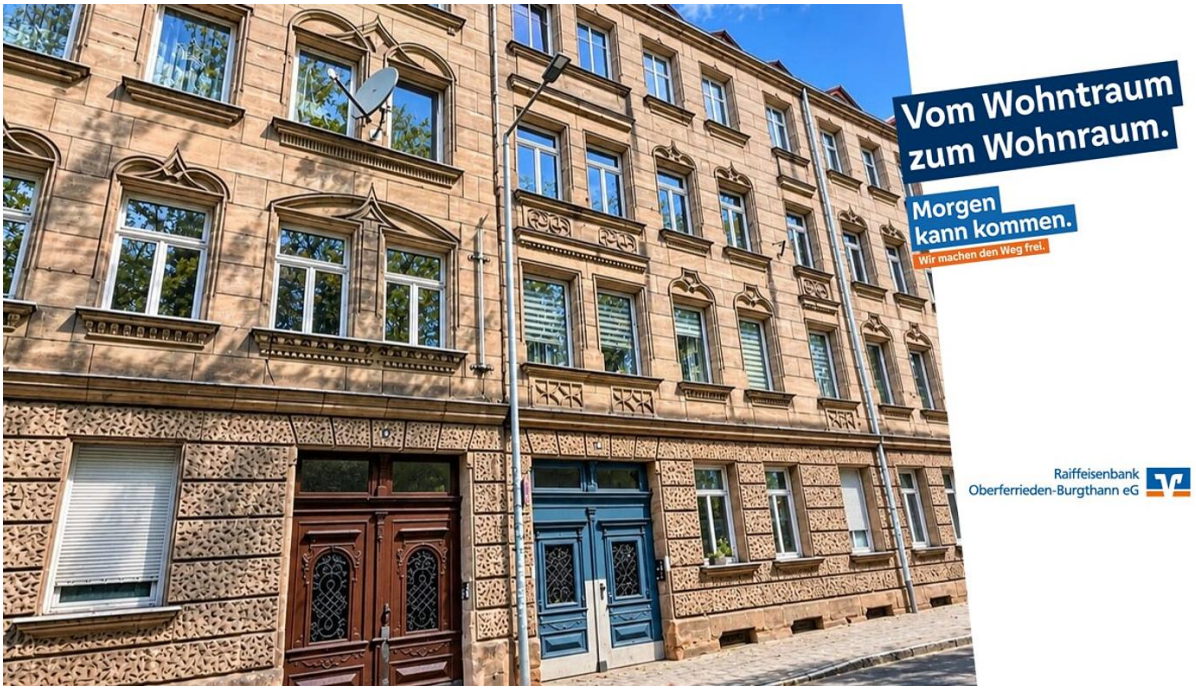
Die Lage bietet damit eine wunderbare Mischung aus urbaner Lebensqualität, kurzen Wegen und naturnaher Erholung. Ein Standort, der sowohl bei Eigennutzern als auch bei Mietinteressenten punkten kann.

Sonstige Angaben

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden.
Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Daten kann von uns keine Haftung übernommen werden.
Eine Weitergabe des Exposés an Dritte darf nur mit Einverständnis des Anbieters erfolgen.

Die Käuferprovision sowie die Verkäuferprovision betragen jeweils 3,57 % inkl. gesetzl. Mwst. vom Kaufpreis und sind verdient und fällig nach Abschluss eines notariellen Kaufvertrages.

Gerne können Sie uns telefonisch kontaktieren. Bitte senden Sie uns aber parallel eine Anfrage mit Ihren Kontaktdaten über das Portal (Anbieter kontaktieren)


Vom Wohntraum zum Wohnraum.
Morgen kann kommen.
Wir machen den Weg frei.
Raiffeisenbank Oberferrieden-Burgthann eG









































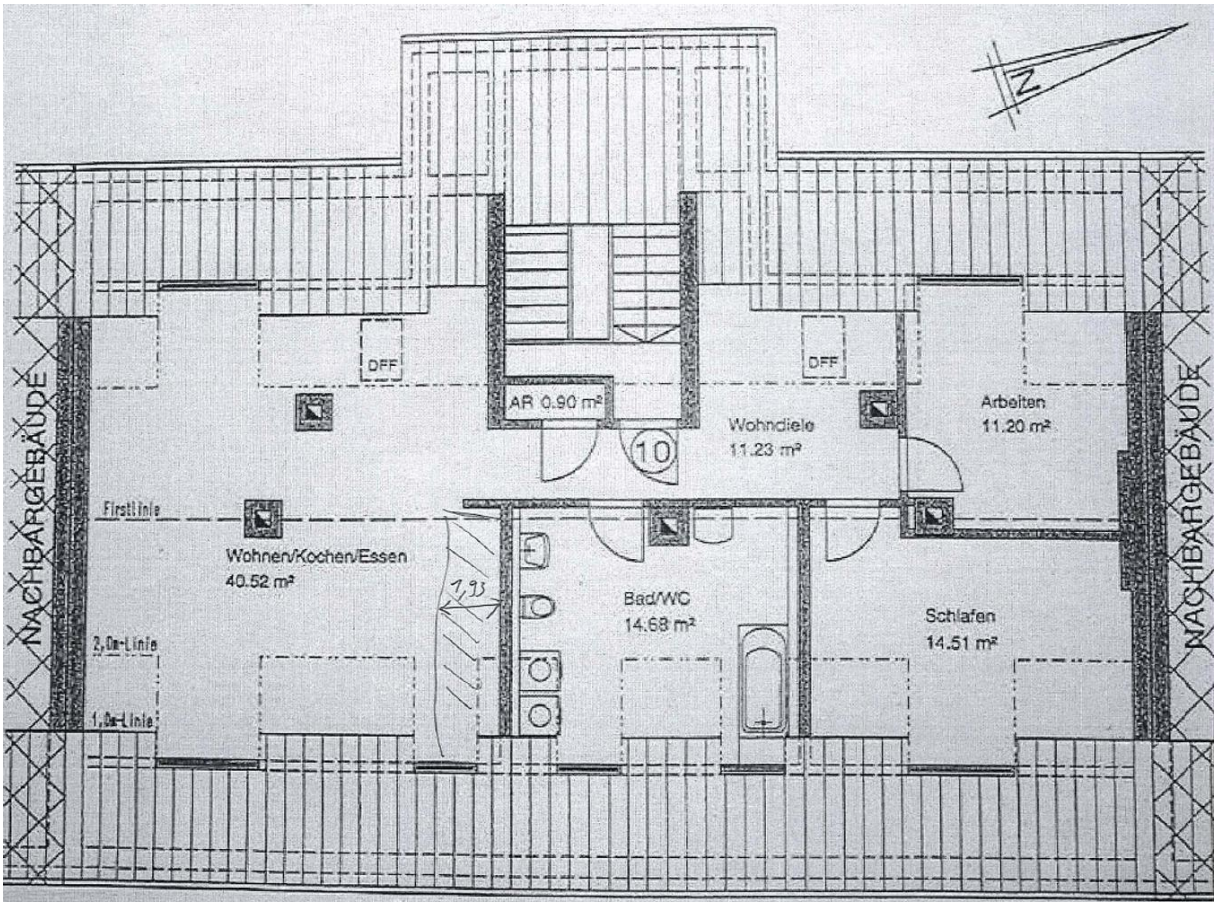











N
DFF
DFF
AR 0.90 m²
10
Wohndiele
11.23 m²
Arbeiten
11.20 m²
First Linie
Wohnen/Kochen/Essen
40.52 m²
7,93
Bad/WC
14.68 m²
Schlafen
14.51 m²
2,0m-Linie
1,0m-Linie
NACHBARGEBÄUDE
NACHBARGEBÄUDE

