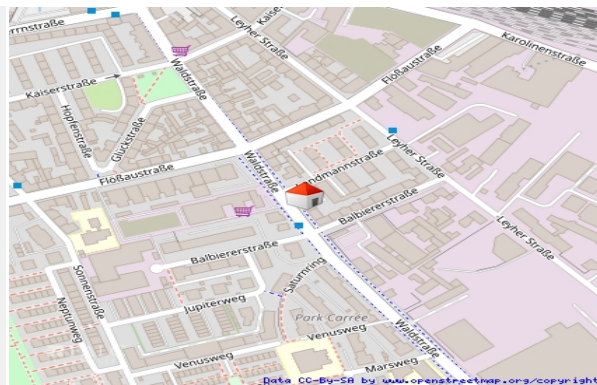




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MG-59412

Erstbezug - 3 Zimmer Wohnung in kernsaniertem Altbau - in TOP-Lage von Fürth

Eckdaten

Kaltmiete	995,00 €
Nebenkosten	150,00 €
Warmmiete	1.145,00 €

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	61,4 m²
Grundstücksfläche	280,0 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1903
Letzte Modernisierung	2024
Ausstattungskategorie	Gehoben
WG-Geeignet	
Bad	Dusche
Bodenart	Dielen, Fliesen
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
DV Verkabelung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	25.10.2034
Energiebedarf	157
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E
Ausstelldatum	25.10.2024
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

In den vergangenen Jahren hat Fürth zunehmend an Attraktivität gewonnen. Vor allem seit dem Ausbau der Neuen Mitte Fürth zieht die belebte Innenstadt mit ihrem vielfältigen Einkaufs- und Gastronomieangebot jeden Tag zahlreiche Besucher an. Für die Bewohner bietet die zentrale Lage viele Vorzüge.

Die Stadt Fürth ist mit über 130.000 Einwohnern eine Großstadt in der Metropolregion Nürnberg. Zusammen mit den Nachbarstädten Nürnberg, Erlangen und Schwabach leben über 1,2 Mio. Menschen im Ballungsraum.

Das Objekt befindet sich im Stadtteil Fürth - Südstadt welcher sich in den letzten Jahren prächtig entwickelte. Neben umfangreichen Modernisierungen am Immobilienbestand wurden zahlreiche Neubauprojekte realisiert. In direkter Umgebung der Immobilie befinden sich schön sanierte Sandsteinhäuser sowie moderne Wohn- und Geschäftsgebäude - ein perfektes urbanes Flair, wie es sich viele Interessenten zum Leben wünschen.

In unmittelbarer Nähe befinden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten (Bäcker, Supermärkte, Fachgeschäfte) sowie zahlreiche Restaurants und Cafés. Mehrere Allgemein- und Fachärzte sowie Heilpraktiker und Apotheken stellen eine optimale Versorgung sicher. Durch das aufstrebende Wohngebiet ist ein großes Angebot an Kinderkrippen und Kindergärten vorhanden. Bildungseinrichtungen, darunter staatliche als auch private Grund-, Mittel- und Real- schulen sowie

Gymnasien liegen ebenfalls nur wenige Minuten entfernt. Mit dem Rad, zu Fuß oder mit dem Bus ist die gesamte Innenstadt bequem erreichen. Auch die U-Bahn-Haltestellen „Jakobinenstraße“ bzw. „Stadtgrenze“ sind zu Fuß entspannt zu begehen.

Hier erhält man Anschluss in Richtung Nürnberg sowie an zahlreiche Nah- und Fernverbindungen der Bahn. Per Pkw erreicht man die Autobahn A73 sowie die Südwesttangente in nur wenigen Minuten Fahrzeit und gelangt somit schnell zu allen Zielen im Städtedreieck Nürnberg / Fürth / Erlangen.

Der attraktive Standort profitiert insbesondere durch den Sitz zahlreicher wissenschaftlicher Einrichtungen sowie namhafter und angesehener Arbeitgeber. Eine hohe Lebensqualität aufgrund von einem ausgeprägten Angebot an Freizeitaktivitäten sowie kulturellen Anlaufstellen sind ebenfalls Aushängeschilder des Wohnorts. Ein großzügiges Angebot von Naherholungsgebieten, insbesondere im südlichen und westlichen Stadtgebiet runden das lebensbejahende Wohngefühl in Fürth - Südstadt ab.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Erstbezug nach Sanierung

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger, zentraler Flur. Auf der linken Seite finden Sie das stilvoll modernisierte Badezimmer, das mit einem Fenster, einer geräumigen Dusche sowie WC und Waschbecken ausgestattet ist. Die hellen, großformatigen Fliesen unterstreichen das elegante Design. Geradeaus führt der Flur in eines der beiden Schlafzimmer mit einer Fläche von ca. 13 m². Rechts davon öffnet sich der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit integrierter, offener Küche – ein idealer Ort zum Entspannen. Am Ende des Flurs erreichen Sie schließlich das zweite Schlafzimmer, das Ihnen ebenfalls reichlich Komfort bietet.

Alle Zimmer sind auf dem neuesten Stand mit elektrischen Rollläden, Fußbodenheizung mit Raumthermostat und schönen, hochwertigem, widerstandsfähigem und umweltfreundlichem Korkboden ausgestattet.

Das im Jahr 1912 errichtete Wohnhaus steht auf einem ca. 280 m² großen Grundstück und wurde in den Jahren 2022 bis 2024 kernsaniert - im Zuge dessen wurden die beiden Dachgeschosswohnungen neu errichtet. Im Gebäude befinden sich nun 17 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 959 m².

Bei der Kernsanierung wurde so zum Beispiel in allen Wohnungen eine Fußbodenheizung eingebaut, welche über eine Gas-Zentralheizung im Keller beheizt wird. Selbstverständlich gibt es nun auch eine zentrale Wasserversorgung mit vollständig erneuerten Wasser- und Abwasserleitungen. Gleiches gilt für die Elektroinstallation.

Bei der hier inserierten Wohnung handelt es sich um eine Dachgeschosswohnung im 5. OG. Die aktuellen Bilder dienen lediglich als Beispiel, sind von der Ausstattung jedoch baugleich.

Das Haus befindet sich technisch somit auf dem Niveau eines Neubaus.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

- *Liebevoll durchgeführte Kernsanierung und Dachgeschossausbau*
- *Fußbodenheizung*
- *neue Elektroinstallation*
- *3-fach verglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden*
- *neuer Dachstuhl mit Wärmedämmung*
- *neue Wasser- und Abwasserinstallation*
- *neue Gas-Zentralheizung mit Brennwerttechnik*
- *umweltfreundliche Korkboden*
- *optimale Lage*
- *Energieausweis wird derzeit erstellt und liegt zur Besichtigung vor*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Bei Interesse zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Termin.

Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich je nach Nachfrage auch nach oben oder unten verändern kann.

Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende an.

Bei Ihrer Anfrage geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Besuchen Sie auch unsere Homepage www.falcimmo.de.

Hier finden Sie weitere Immobilienangebote und können einen individuellen Suchauftrag generieren.

Ferner finden Sie umfangreiche Informationen zum Thema Immobilie und Finanzierung.

Die Informationen zu diesem Angebot sind sorgfältig recherchiert, dennoch beruhen Sie auf Angaben von Dritten. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit können wir daher keine Gewähr übernehmen. Bitte beachten Sie, dass die Grundrisse nicht immer maßstabsgetreu sind und nur zum besseren Verständnis der Raumaufteilung dienen. Das Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf sind vorbehalten. Die Informationen sind ausschließlich für den Empfänger bestimmt, eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

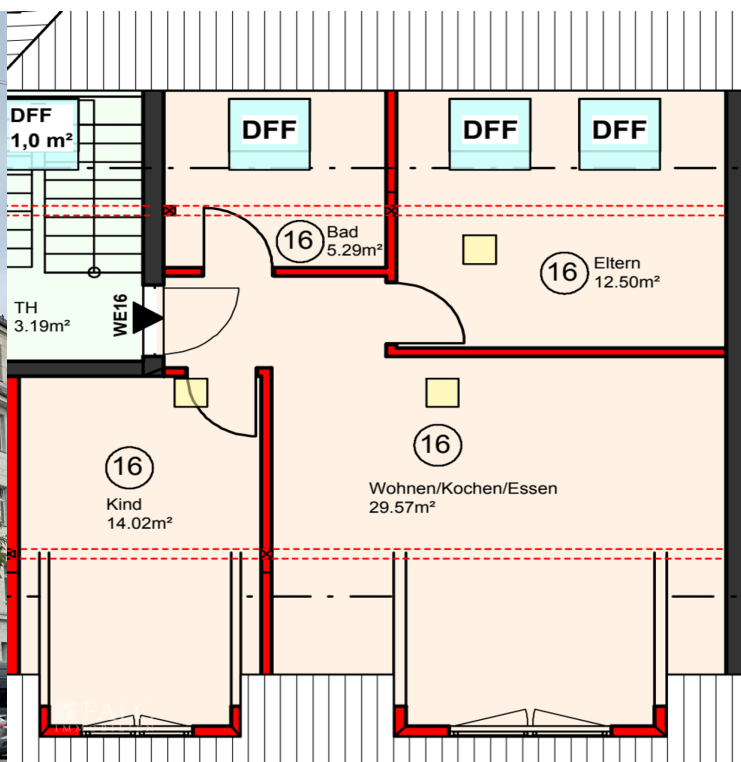
[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)