



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MG-60491

**Erstbezug - 1 Zimmer Wohnung in kernsaniertem Altbau - in TOP-Lage von Fürth**

### **Eckdaten**

<b>Kaltmiete</b>	<b>740,00 €</b>
<b>Nebenkosten</b>	<b>110,00 €</b>
<b>Warmmiete</b>	<b>1.090,00 €</b>

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>44,5 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>280,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1903</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2024</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Gehoben</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Dusche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Dielen</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>DV Verkabelung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>25.10.2034</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>157</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Ausstellungsdatum</b>	<b>25.10.2024</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

## **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Objektbeschreibung**

### ***Erstbezug nach Sanierung***

***Das im Jahr 1912 erbaute Wohnhaus wurde von 2022 bis 2024 umfassend saniert. Dabei entstanden auch zwei neue Dachgeschosswohnungen. Insgesamt beherbergt das Gebäude nun 17 Wohneinheiten.***

***Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie zunächst in den einladenden Flur, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Gerade aus gelangen Sie zum Badezimmer, das mit einem Fenster, einer geräumigen Dusche, WC und einem Waschbecken ausgestattet ist. Das Bad erstrahlt in modernem Design und wurde in hellem Beige mit großformatigen Fliesen gestaltet.***

***Zu Ihrer Linken befindet sich das großzügige Wohn-/Schlafzimmer mit einer offenen Küche.***

***Eine praktische Abstellkammer ergänzt das durchdachte Wohnkonzept optimal.***

***Alle Räume sind auf dem neuesten Stand und verfügen über elektrische Rollläden, eine Fußbodenheizung mit Raumthermostat sowie einen hochwertigen, strapazierfähigen und umweltfreundlichen Korkboden.***

***Im Rahmen der Kernsanierung wurde in allen Wohnungen eine Fußbodenheizung installiert, die über eine zentrale Gasheizung im Keller betrieben wird. Darüber hinaus wurde eine zentrale Wasserversorgung mit komplett erneuerten Wasser- und Abwasserleitungen eingerichtet. Auch die Elektrik wurde vollständig modernisiert.***

***Das Gebäude befindet sich damit technisch auf dem Standard eines Neubaus.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

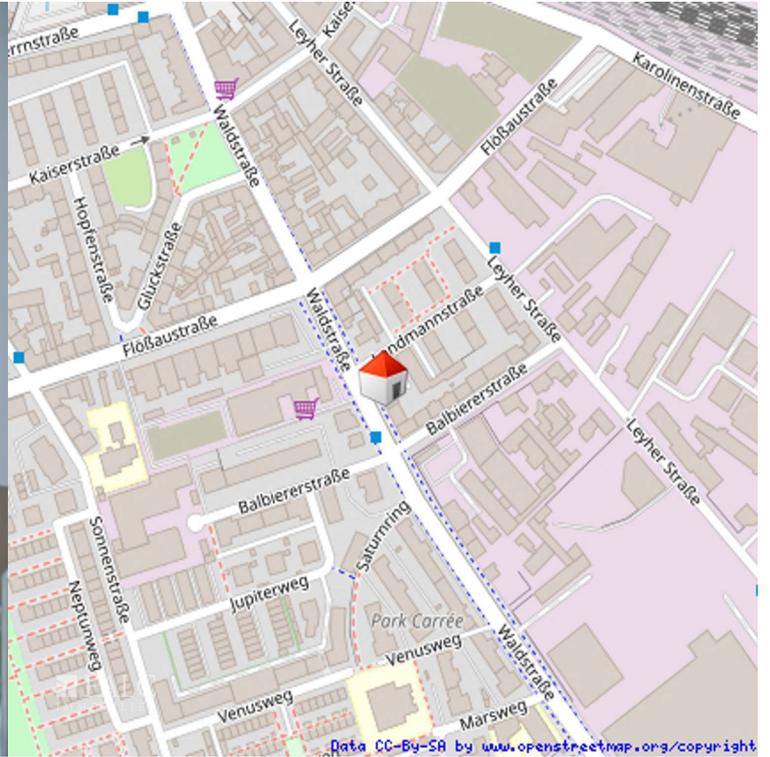
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

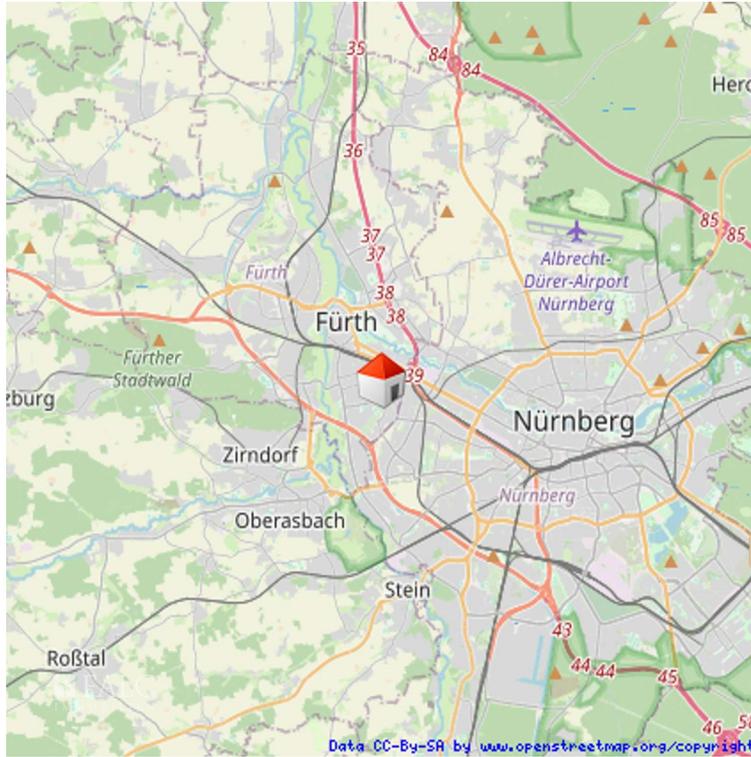
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

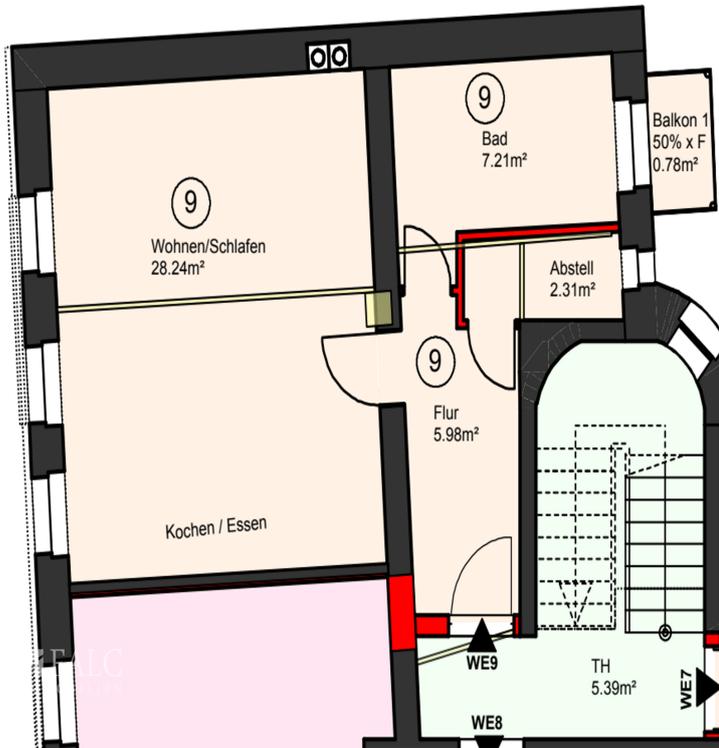
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)