



**90766 Fürth**

Schöne Aussicht ....  
Modernisierte Wohnung mit Balkon



**299.500 €**

Kaufpreis

**79,1 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



PETER HÜFNER IMMOBILIEN

**Ihr Ansprechpartner**

**Peter Hüfner Immobilien**

Barbara Heidrich

Tel.: +49 911 777711

[b.heidrich@huefner-immobilien.de](mailto:b.heidrich@huefner-immobilien.de)

**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	79,1 m <sup>2</sup>
Zimmer	3

**Preise & Kosten**

Kaufpreis	299.500 €
Aussen-Courtage	2,38 % inkl. ges.

**Energieausweis**

Baujahr (Haus)	1966
----------------	------

**Allgemeine Infos**

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

**Zustand**

Baujahr	1966
---------	------



## Ausstattung

### Allgemein

Abstellraum	✓
Dachboden	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---



## Beschreibung

Diese Wohnung wird Ihnen bestimmt gefallen -  
Es handelt sich um eine modernisierte Wohnung mit angenehm hellen Räumen und schöner Aussicht.  
Die Wohnung liegt im 3. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage mit Lift.

Die Wohnung wurde vor ca. 12 Jahren modernisiert:  
neue Türen und Zargen  
neue Griffarmaturen  
Wände aufwändig renoviert und geblättert

hochwertige Bodenbeläge:  
Bodenfliesen in Essdiele, Küche, Bad und Toilette,  
pflegeleichte Laminatböden in den Wohnräumen

raumhoch gefliestes Tageslichtbad mit Wanne, Waschbecken und Handtuchrockner

Die Wohnung wird seit 12 Jahren vom Eigentümer bewohnt und ist seitdem immer äußerst gepflegt worden.

Somit präsentiert sich Ihnen die Wohnung in einem sehr guten Zustand mit einer genialen Aufteilung:

helle Essdiele ca. 7,95 m<sup>2</sup>  
Küche ca. 10,03 m<sup>2</sup>  
Tageslichtbad ca. 3,25 m<sup>2</sup>  
Toilette ca. 1,85 m<sup>2</sup>  
Abstellraum  
Wohnzimmer ca. 21,2 m<sup>2</sup>  
Kinder- bzw. Arbeitszimmer ca. 13,3 m<sup>2</sup>  
Schlafzimmer ca. 14,5 m<sup>2</sup>  
Balkon ca. 6,3 m<sup>2</sup>

Die weitere Ausstattung:

angenehm helle Räume  
Bad und WC getrennt, jeweils mit Fenster  
hell gefliestes Bad mit Wanne, Waschbecken und Handtuchrockner  
Kunststoffisoliertes Glasfenster mit Rollläden  
Nahwärme  
sichtgeschützter Balkon mit Zugang vom Wohnzimmer und Schlafzimmer  
schöne Aussicht vom Wohnzimmer und Balkon  
Markise

Kellerabteil  
Hausmeisterservice  
neue Aufzuganlagen 2024

Sie haben die Möglichkeit einen KFZ-Stellplatz vor dem Haus dazu zu erwerben.  
Der Kaufpreis beträgt hierfür EUR 18.500,00.

## Lage

Fürth West -



im Stadtteil Hardhöhe -  
zentrumsternnah - in einer verkehrsberuhigten Seitenstraße -  
in bevorzugter Wohnlage mit guter Rundumversorgung -

Geschäfte für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheke, Discounter etc. erreichen Sie in wenigen Minuten bequem zu Fuß

ca. 7 Gehminuten zu den U- Bahn Stationen Klinikum oder Hardhöhe

ca. 12 Gehminuten zum idyllischen Altstadtviertel Fürth-St. Michael und zum Zentrum -

gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr durch Bus mit Transfer zur U-Bahn -

dazu ein hoher Freizeitwert :

zum idyllischen Rednitzgrund oder zum Erlebnisbad Fürther Mare sind es ebenso nur ein paar Minuten zu Fuß -

## **Sonstige Angaben**

Energieverbrauchsausweis vom 14. Aug. 2019 mit folgenden Angaben:

Endenergieverbrauch 102 kWh, Fern- / Nahwärme, Baujahr Gebäude 1966, Baujahr Anlagentechnik 1966, 24 Wohnungen, D

















