



90765 Fürth

Maisonette - Wohnung mit sonnigem Balkon ...



325.000 €

Kaufpreis

101 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



PETER HÜFNER IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Peter Hüfner Immobilien

Tobias Kern

Tel.: +49 911 777711

t.kern@huefner-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	101 m ²
Zimmer	3

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1990
----------------	------

Zustand

Baujahr	1990
---------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	325.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Allgemeine Infos

verfügbar ab	bzw.
vermietet	✓



Ausstattung

Allgemein

Wasch- / Trockenraum	✓
Abstellraum	✓
Dachboden	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Etagenheizung	✓
---------------	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

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



Beschreibung

Diese gemütliche Maisonette-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss bzw. Dachgeschoss einer kleinen Wohnanlage und ist wie folgt aufgeteilt:

1. Wohnebene im 2. Obergeschoss:

Diele ca. 4,9 m²

Gäste-WC mit Fenster ca. 1,5 m²

Küche ca. 8,0 m²

heller Wohn- / Essbereich mit ca. 34,7 m²

Balkon mit südlicher Ausrichtung ca. 6,5 m²

über eine stabile Holzwendeltreppe erreichen Sie die 2. Wohnebene im Dachgeschoss.

Hier finden Sie:

Schlafzimmer ca. 18,1 m²

Kinder- / Arbeitszimmer ca. 16,3 m²

Badezimmer ca. 7,1 m²

Die Ausstattung:

helle Räume

sonniger Balkon

hell gefliestes Bad mit Dusche und Badewanne

Isolierglasfenster mit Rolläden

Gasetagenheizung

Flachheizkörper mit Thermostat

Würfelparkett-, Teppich- und Fliesenboden

Einbauküche

separater Abstellraum im Treppenhaus

Spitzboden - ideal als Staureserve -

Zur Wohnung gehören ein KFZ-Stellplatz in der Tiefgarage und ein großes Kellerabteil mit Waschmaschinenanschluss.

Die monatliche Nebenkostenvorauszahlung beträgt derzeit EUR 180,00 (inkl. Rücklagenanteil).

Die Wohnung ist seit über 10 Jahren vermietet.

Die monatliche Kaltmiete beträgt EUR 670,00.

Der Mieteingang erfolgt pünktlich und zuverlässig.

Ein Eigenbezug ist unter Beachtung der gesetzlichen Kündigungsfristen möglich.

Lage

Stadtteil Poppenreuth -

zentrumnah -

ruhige Seitenstraße -

nur Anliegerverkehr -

eine gepflegte Wohngegend mit guter Rundumversorgung -
und dem Vorteil der kurzen Wege -

Bäcker, Metzger, Fachgeschäfte, Einkaufsmarkt, Kindergarten, Schulen, Praxen erreichen Sie in wenigen Minuten bequem zu Fuß, in die Fürther Altstadt laufen Sie in nur ca. 15 Minuten durch's Grüne. Schnell erreichen Sie den Bus mit Transfer zur U-Bahn und zum Bahnhof. Über den Frankenschellweg fahren Sie in ca. 15 Minuten zu den Zentren von Erlangen und Nürnberg. Die



nahegelegenen Pegnitzauen und der Wiesengrund laden zu Radtouren, Joggen, Nordic-Walken und erholsamen Spaziergängen ein.

Sonstige Angaben

Energieverbrauchsausweis vom 12. 07. 2019 mit folgenden Angaben: V, Erdgas E, 73,0 kWh, Baujahr Gebäude 1990, Baujahr Wärmeerzeuger 1990, Anzahl Wohnungen 4, Gebäudenutzfläche 422,4 m², B











