



## 90763 Fürth

# Hochwertig ausgestattete Wohnung mit Balkon in zentraler Lage!



**340.000 €**

Kaufpreis

**88,95 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Peter Munk Immobilien**

Gisela Munk

Tel.: +49 911 722282

[info@munk-immobilien.de](mailto:info@munk-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	88,95 m <sup>2</sup>
Zimmer	3

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	23.05.2023
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	2001
Energieverbrauchskennwert	89,90
Wertklasse	C

### Preise & Kosten

Kaufpreis	340.000 €
Nebenkosten	255 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Die Nachweis-,

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	Vermietet an
--------------	--------------

### Zustand

Baujahr	2001
---------	------



## Ausstattung

---

### Befuerung

Gas ✓

### Beschreibung zur Ausstattung

---

4. Obergeschoss ohne Aufzug.

Willkommen in dieser einladenden Wohnung mit drei hellen und freundlichen Zimmern. Beim Betreten der Wohnung fällt sofort die angenehme Atmosphäre auf, die durch die großzügige Raumaufteilung und die helle Gestaltung entsteht.

Die drei Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und lassen viel Raum für persönliche Entfaltung.

Das Badezimmer ist mit einer modernen Eckbadewanne ausgestattet, die über eine integrierte Whirlpool-Funktion verfügt – perfekt, um nach einem langen Tag zu entspannen. Ein Waschmaschinenanschluss ist ebenfalls vorhanden, was den Haushaltsaufgaben zusätzlichen Komfort verleiht.

Die Küche beeindruckt mit ihrer vollständigen Ausstattung an Elektrogeräten und bietet über eine Balkontür Zugang zum sonnigen Südbalkon, der mit einer Markise ausgestattet ist. Von hier aus genießen Sie einen malerischen Blick über die Fürther Südstadt und können entspannte Abende im Freien verbringen.

Eine praktische Abstellnische in der Wohnung bietet zusätzlichen Stauraum für persönliche Gegenstände und sorgt für Ordnung.

Ein Kellerabteil rundet das Angebot ab, was Ihnen zusätzlichen Stauraum für größere Gegenstände bietet.

Das Anwesen wird über eine Gaszentralheizung mit Wärme versorgt. Kunststoffisolierfenster und ein Vollwärmeschutz halten die Heizkosten gering. Hochwertige Granitböden zieren die gesamte Wohnung.

Für Ihre Mobilität stehen Parkplätze vor dem Haus zur Verfügung, die mit einem Bewohnerausweis zugänglich sind, was Ihnen eine bequeme Parkmöglichkeit bietet.

Diese Wohnung ist nicht nur ein ideales Zuhause für Sie, sondern eignet sich auch hervorragend als Kapitalanlage, dank ihrer begehrten Lage und ihrer attraktiven Ausstattung.

Die Wohnung ist seit dem 01.03.2024 an zuverlässige Mieter vermietet für 1.100,- EUR zzgl. Nebenkosten.



## Lage

---

Die Karolinenstraße 56 in Fürth bietet eine äußerst zentrale Lage, die das tägliche Leben äußerst komfortabel gestaltet. In unmittelbarer Nähe finden sich sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, darunter Ärzte, Apotheken, Postdienste, Banken sowie eine Vielzahl von gastronomischen Einrichtungen. Verschiedene Schulen befinden sich ebenfalls in der direkten Umgebung, was die Wohngegend besonders attraktiv für Familien macht.

Besonders hervorzuheben ist die kurze Distanz zur Fußgängerzone der Innenstadt, die nur etwa 5 Gehminuten entfernt liegt. Dort erwarten Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für Mode, Lebensmittel und vieles mehr, sodass Sie Ihren Einkaufsbedarf bequem decken können.

Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ein weiteres Highlight dieser Lage. Vom nahegelegenen Hauptbahnhof aus erreichen Sie alle Himmelsrichtungen bequem mit Bussen, S-Bahnen oder der U-Bahn. Dadurch ist nicht nur die Mobilität innerhalb von Fürth gewährleistet, sondern auch die Anbindung an das gesamte regionale und überregionale Verkehrsnetz.

Darüber hinaus ist die Stadt Nürnberg in weniger als 10 Fahrminuten erreichbar, was diese Lage auch für Pendler äußerst attraktiv macht. Die schnelle Anbindung an eine der größten Städte der Region ermöglicht es den Bewohnern, von einem breiten Spektrum an kulturellen und beruflichen Möglichkeiten zu profitieren.

## Sonstige Angaben

---

Alle Angaben beruhen auf Aussagen des Eigentümers. Irrtum vorbehalten!



