



90766 Fürth

IMMO KUBE! Helle 3 Zi.-ETW mit beheiztem Hallenbad in ruhiger Lage von Fü.-Unterfarnbach!



212.000 €

Kaufpreis

74 m²

Wohnfläche

3

Zimmer

IMMOBILIEN *Kube*
DE NÜRNBERG IMMOBILIENBÖRSE

Ihr Ansprechpartner

Immobilien Kube GmbH

Björn Jost

Tel.: +49 911 14887271

info@immobilien-kube.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	74 m ²
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Loggia	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	212.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Courtage-Hinweis	Die Provision ist



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	20.12.2018
gültig bis	20.12.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1972
Energieverbrauchskennwert	105.0
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort möglich

Zustand

Baujahr	1972
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Sauna	✓
Swimmingpool	✓

Befuerung

Gas	✓
-----	---

Bad

Wanne	✓
-------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Einbauküche (im Kaufpreis enthalten)
 raumhoch verfliesertes Bad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
 raumhoch verfliesertes separates WC
 Loggia in Südausrichtung
 Markise
 Gegensprechanlage
 SAT-Anschluss
 2-fach verglaste Kunststoffisofenster in Holzoptik
 Gaszentralheizung
 Fahrradraum
 Kellerabteil
 Wasch- und Trockenraum
 Fitnessraum
 innenliegendes Hallenbad
 Sauna
 Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 15.000 €)



Beschreibung

Mehr zum Objekt auf unserem 360° Rundgang im Exposé. Fordern Sie das Exposé an!

Wir bitten um Verständnis, dass ein Exposé nur mit vollständigem Namen, korrekter postalischer Adresse, Telefonnummer sowie E-Mail-Adresse übersandt werden darf.

Wussten Sie von der derzeitigen Zinsdelle und profitieren schon von dem aktuell niedrigerem Zinssatz?

Sichern Sie sich direkt ein Angebot unseres Finanzierungspartners:

Telefon: 08002385-544
oder unter: www.psd-nuernberg.de/baufinanzierung

Willkommen in Ihrer neuen Wohnung in Fürth-Unterfarrnbach.

Die 3 Zimmerwohnung liegt im 3. Obergeschoss einer Wohnanlage aus dem Jahr 1973, das in solider Massivbauweise errichtet wurde. Das Haus verfügt über 12 Parteien.

Ein Aufzug sorgt für komfortables Erreichen der Etagen – auch mit Einkäufen oder Kinderwagen.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie zunächst in den Flur, der eine angenehme Trennung der Wohnbereiche ermöglicht. Als besondere Besonderheit ist hier ein großzügiger, fest verbauter Einbauschränk integriert, der viel Stauraum bietet.

Gleich auf der linken Seite befindet sich das erste Zimmer, das sich ideal als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer nutzen lässt.

Am hinteren Ende des Flurs liegt das Schlafzimmer mit Platz für ein Doppelbett und einen großzügigen Kleiderschränk.

Das separate innenliegende WC finden Sie am Kopfende des Flurs – direkt daneben das innenliegende Badezimmer, das mit einer Badewanne, einem Waschbecken sowie einem Anschluss für die Waschmaschine ausgestattet ist.

Folgen Sie dem Flur nach rechts, öffnet sich der Weg in das geräumige Wohnzimmer. Die breite Fensterfront sorgt hier für viel Tageslicht und einen angenehmen Ausblick. Von hier aus betreten Sie die sonnige, nach Süden ausgerichtete Loggia – ein idealer Ort zum Entspannen mit Blick ins Grüne.

Ebenfalls vom Wohnzimmer erreichbar ist der separate Essbereich, der durch eine halboffene Anordnung mit der Küche verbunden ist. Die praktische Raumaufteilung erlaubt einen fließenden Übergang zwischen Kochen, Essen und Wohnen.

Im Gemeinschaftseigentum befindet sich ein Waschraum, ein Trockenraum und ein Fahrradraum.

Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz, der das Angebot komfortabel abrundet.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnanlage ist das hauseigene Wellnessangebot: In einem separaten Gebäude stehen Ihnen ein beheiztes Hallenbad, eine Sauna sowie ein Fitnessraum zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung – perfekt, um den Alltag hinter sich zu lassen.

Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden bereits vorgenommen:

2017: Dach



ca. 2014: Erneuerung Heizungsanlage
1999: Vollwärmeschutz Fassade
1988/1992: Kunststoffisofenster

Highlight

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist das innenliegende, beheizte Hallenbad in einem separaten Gebäude, das zusammen mit einer Sauna und einem Fitnessraum höchsten Komfort und Erholung bietet.

Fazit

Sie erwerben eine 3 Zimmerwohnung, die einen durchdachten Grundriss, helle Räume und Zugang zu einem separaten Gebäude mit beheiztem Pool, Sauna und Fitnessraum bietet. Passend für Kapitalanleger oder Selbstnutzer.

Lage

Mikrolage

Die Wohnung liegt in einem gut angebundenen und attraktiven Viertel von Fürth.

Die Innenstadt sowie Nürnberg und Erlangen sind dank hervorragender Verkehrsanbindung schnell erreichbar.

In der Nähe gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen, was die Lage besonders familienfreundlich macht.

Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, der Südstadtpark, Sportvereine und das Stadtbad Fürth befinden sich in unmittelbarer Nähe. Fürth bietet zudem ein reiches kulturelles Angebot und viele Grünflächen, die zur Erholung einladen. Die Wohnung verbindet städtischen Komfort mit naturnahem Wohnen und bietet eine hohe Lebensqualität für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende.

Makrolage

Die nächste Bushaltestelle erreichen Sie zu Fuß in ca. 6 Minuten.

Sie sind mit dem Auto in ca. 25 Minuten in der Nürnberger Innenstadt.

Mit dem Auto sind Sie in 30 Minuten am Flughafen.

Sie finden alles für den täglichen Bedarf in direkter Umgebung.

Sie haben ein vielfältiges Freizeitangebot in der näheren Umgebung.

Sonstige Angaben

bei eventueller Vermietung:

JNME: 7.246,08 €

Rendite: ca. 3,19 %

RoE: ca. 31,38-fach

Sollten Sie ein ausführliches Exposé anfordern, so überprüfen Sie bitte Ihren Spam-Ordner.

Sie kennen jemanden, der seine Immobilie verkaufen möchte? Für jeden erfolgreich vermittelten Alleinauftrag erhalten Sie von uns eine Prämie von 5% aus der Gesamtprovision. Sie müssen lediglich den Kontakt zum Eigentümer herstellen. Rufen Sie uns einfach an oder schreiben Sie uns eine Mail!

Alle Angaben (insbesondere Kaufpreis, Mieteinnahmen, Nebenkosten, Flächen- und Maßangaben) sind gemäß den uns vom Eigentümer erteilten Informationen. Evtl. beigefügte Grundrisse sind nicht



maßstabsgetreu und eignen sich nicht zur Maßentnahme. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtum, Auslassung und Zwischenverkauf vorbehalten. Interessenten ist jegliche Weitergabe der durch uns erteilten Informationen an Dritte ohne unsere schriftliche Zustimmung nicht gestattet. Andernfalls haftet der Interessent bei Vertragsabschluss durch den Dritten schadenersatzpflichtig in Höhe der uns entgangenen Provision. Der Empfänger kann sich nur darauf berufen, von diesem Angebot bereits vorher Kenntnis gehabt zu haben, wenn er dies nach erfolgter Exposézusendung innerhalb von 3 Tagen und ausschließlich schriftlich dem Objektanbieter mitteilt. Die von uns eingestellten Bilder und Texte unterstehen dem Urheberrecht und dürfen ohne unsere ausdrückliche Zustimmung nicht für gewerbliche Zwecke kopiert oder veröffentlicht werden. Immobilien Kube ist für den Verkäufer provisionspflichtig tätig und berechtigt, eine Verkäuferprovision in gleicher Höhe wie eine Käuferprovision zu berechnen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass bei dem Immobilienerwerb die geltenden Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2020) einzuhalten sind. Nähere Informationen sowie eine Beratung erhalten Sie unter anderem bei der Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. (www.verbraucherzentrale-energieberatung.de oder telefonisch unter 0800-809 802 400).



















