



90763 Fürth

Attraktive 4,5-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Tiefgaragenstellplatz in Fürth-Süd



310.000 €

Kaufpreis

95 m²

Wohnfläche

4,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Domizil GmbH

Team Domizil

Tel.: 09119777524

dertinger@berlet-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	95 m ²
Zimmer	4,5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Loggia	1
Balkon / Terrassenfläche	6,72 m ²
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	310.000 €
Kaltmiete	1.045 €
Warmmiete	1.215 €
Nebenkosten	170 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	249,87 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Courtage-Hinweis	3,57 % inkl.



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	23.05.2018
gültig bis	24.05.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1982
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	120,7

Allgemeine Infos

vermietet ✓

Zustand

Baujahr 1982
Zustand teil- /



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Laminat	✓
---------	---

Befuerung

Gas	✓
-----	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Bad

Dusche	✓
--------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Fahrstuhl

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

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

Die Wohnung ist modern und funktional ausgestattet: Ein hochwertiger Laminatboden zieht sich durch alle Wohn- und Schlafräume und verleiht der Wohnung ein angenehmes Wohnambiente. Die neuwertige Einbauküche ist mit allen wichtigen Elektrogeräten ausgestattet und im Kaufpreis enthalten.

Das Badezimmer wurde bereits modernisiert und bietet eine geräumige Dusche mit Glasabtrennung sowie einen großzügigen Waschtisch. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC mit Fenster zur Verfügung. Die Wohnung ist mit dem Aufzug erreichbar und eignet sich daher auch ideal für ältere Menschen.

Ein eigener Kellerraum, gemeinschaftliche Wasch- und Trockenräume sowie ein zugehöriger Tiefgaragenstellplatz bieten zusätzlichen Komfort. Die Immobilie wird durch eine Gas-Zentralheizung beheizt, die 2013 erneuert wurde. Der Verbrauchsausweis weist einen Energiekennwert von 120,7 kWh/(m²·a) aus, Energieeffizienzklasse D.



Beschreibung

In ruhiger und grüner Lage von Fürth-Süd erwartet Sie diese helle und gepflegte 4,5-Zimmer-Wohnung im 5. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit Aufzug. Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Elemente und eine traumhafte Aussicht. Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und unterstreichen das offene, freundliche Wohngefühl.

Das Herzstück der Wohnung bildet der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich, der durch einen breiten Durchgang verbunden ist und Zugang zur sonnigen Loggia bietet. Von hier genießen Sie einen herrlichen Ausblick über den Wiesengrund bis hin zur Alten Veste – ein echtes Highlight. Die Wohnung eignet sich ideal für Paare, Familien oder Kapitalanleger, da sie aktuell solide vermietet ist.

Ein Tiefgaragenstellplatz, ein Kellerabteil sowie ein Hausmeisterservice runden dieses attraktive Angebot ab.

Highlights der Wohnung

- Sonnige Südausrichtung mit traumhaftem Weitblick über den Wiesengrund bis zur Alten Veste
- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit fließendem Übergang
- Überdachte Loggia mit ca. 6,7 m² – perfekt für entspannte Stunden im Freien
- Neuwertige Einbauküche inklusive sämtlicher Geräte
- Modernisiertes Badezimmer mit großer, barrierefreier Dusche hinter Glaswand
- Zusätzliches Gäste-WC mit Fenster
- Aufzug vorhanden
- Laminatboden, gepflegter Zustand
- Kellerabteil und gemeinschaftlicher Wasch-/Trockenraum

Aktueller Status

Die Wohnung ist derzeit vermietet. Kaltmiete: 1.045 €, Warmmiete: 1.215 €.
Der Tiefgaragenstellplatz ist ebenfalls vermietet.

Lage

Die Neumannstraße 54 befindet sich im begehrten Süden von Fürth, in einer ruhigen und dennoch sehr zentral gelegenen Wohngegend. Nur wenige Schritte entfernt liegt der weitläufige Wiesengrund – ein Paradies für Spaziergänge, Jogging oder entspannte Nachmittage im Grünen. Gleichzeitig erreichen Sie Supermärkte (Rewe 500 m, Ökomarkt 850 m), Apotheken, Spielplätze, Kitas und Schulen bequem zu Fuß.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: In wenigen Gehminuten gelangen Sie zur Bushaltestelle an der Schwabacher Straße. Von dort aus erreichen Sie in etwa 10 Minuten den Fürther Hauptbahnhof mit direkter U-Bahn-Anbindung nach Nürnberg. Auch mit dem Auto sind Sie bestens angebunden – die nächste Autobahnauffahrt (A73) ist nur drei Minuten entfernt.

Diese Lage vereint urbanes Leben mit naturnahem Wohnen – ideal für alle, die das Beste aus beiden Welten suchen.





































