



**90763 Fürth**

## Vermietete 2 Zimmer- Wohnung mit Südbalkon



**115.000 €**

Kaufpreis

**45 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Peter Hüfner Immobilien**

Christian Wejda

Tel.: +49 911 777711

[c.wejda@hufner-immobilien.de](mailto:c.wejda@hufner-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	45 m <sup>2</sup>
Zimmer	2

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1902
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1902
---------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	115.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	bzw.
--------------	------



## Ausstattung

---



## Beschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um ein denkmalgeschütztes Anwesen aus dem Jahr 1902 mit schöner Sandsteinfassade im Stil der deutschen Renaissance. Das Wohnhaus verfügt über 10 Wohneinheiten auf sechs Geschossen. 1996 wurde das Anwesen renoviert, das Dachgeschoss ausgebaut, neue Kunststofffenster eingebaut und auf der Südseite Balkone angebaut. Die Nordseite des Anwesens zeigt sich als Sandsteinfassade, die seinerzeit prämiert worden ist. Die Süd- und Hofseite präsentiert sich als Backsteinmauerwerk.

Die 2 Zimmer- Wohnung liegt im 2. Obergeschoss und ist nach Nord und Süd ausgerichtet. Sie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 45 m<sup>3</sup> unterteilt in ein Wohnzimmer, ein nach Süden ausgerichtetes Schlafzimmer, Flur, Bad, Küche und Balkon.

Die Ausstattung:

Isolierglasfenster  
hell gefliestes Tageslichtbad mit Wanne, WC, Waschbecken und WM- Anschluss  
Deckenpaneele  
Innentüren in Esche weiß  
PVC Bodenbelag  
Südbalkon

Die Wohneinheit ist seit über 30 Jahren vermietet. Die aktuelle Miete beträgt monatlich ca. EUR 430,00, davon sind ca. EUR 100,00 Nebenkostenvorauszahlung enthalten. Die Energiekosten werden vom Mieter direkt mit dem Energieversorger abgerechnet. Da die letzte Mieterhöhung im Jahr 2022 stattfand, wird der Vermieter die Miete zum August 2025 erneut anpassen.

Bei einem evtl. Auszug des Mieters empfiehlt es sich einige Renovierungen durchzuführen - so z. B.: Maler- und Verputzarbeiten, Balkonbelag, Erneuerung der Bodenbeläge.

Wegen der gewünschten Diskretion sind an dieser Stelle keine weiteren Fotos veröffentlicht. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Bildergalerie.

## Lage

südliches Zentrum  
ruhige Seitenstraße  
mittig zwischen den idyllischen Rednitzauen und Südstadtpark  
ein begehrtes Domizil mit guter Rundumversorgung und dem Vorteil der kurzen Wege:

ÖPNV, diverse Fachgeschäfte, Einkaufsmärkte, Apotheke, Praxen, Banken sowie Kindergarten und Schulen sind in wenigen Minuten bequem zu Fuß zu erreichen - dazu ein naturnahes Umfeld mit einem hohen Freizeitwert durch den in der Nähe liegenden Südpark bzw. dem Main-Donau-Kanal

## Sonstige Angaben

Die Vorlage eines Energieausweises ist nicht erforderlich, da es sich um ein denkmalgeschütztes Objekt handelt.

