## 90766 Fürth

# Die Lage macht´s ...
# Vermietetes Apartment mit großem Fenster ...

**85.000 €**
Kaufpreis

**36,4 m²**
Wohnfläche

**1**
Zimmer

## Ihr Ansprechpartner

**Peter Hüfner Immobilien**
Gianluca Vitiello
Tel.: +49 911 777711
g.vitiello@huefner-immobilien.de

### Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 36,4 m² |
| Zimmer | 1 |

### Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 85.000 € |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. ges. |

### Allgemeine Infos

| | |
|---|---|
| verfügbar ab | sofort möglich |
| vermietet | ✓ |

## Ausstattung

### Allgemein

| | |
|---|---|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |

### Küche

| | |
|---|---|
| Pantry | ✓ |

### Fahrstuhl

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

### Bad

| | |
|---|---|
| Wanne | ✓ |

### Bodenbelag

| | |
|---|---|
| Teppich | ✓ |

### Stellplatzart

| | |
|---|---|
| Tief-Garage | ✓ |

## Beschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um eine gemütliche Wohnung im 3. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage mit parkähnlichem Grundstück.

Über das Treppenhaus oder den Aufzug gelangen Sie in Ihre Wohnung im 3. Stock. Dieses helle und großzügige Apartment wird Ihnen bestimmt auf Anhieb wegen der des angenehm hellen Raums gefallen.

Die Wohnung verfügt über eine anrechenbare Wohnfläche von ca. 36,4 m² mit folgender Aufteilung:

Diele ca.  2,4 m²
Wohnzimmer ca. 29,5 m²
Bad ca. ca. 5,7 m²

Die Ausstattung:

massive Bauweise
edelholzfurnierte Türen
angenehm heller Wohnbereich
Teppichboden im Wohnbereich
hell gefliestes Badezimmer, mit Wanne, Waschbecken, WC und WM-Anschluss
Pantryküche mit Elektrogroßgeräten: Herd, Backofen Kühlschrank und Spüle
Isolierglasfenster in Kunststoffausführung
Gaszentralheizung mit Flachheizkörpern

Die Wohnung ist seit über 26 Jahren vermietet.
Die Kaltmiete beträgt monatlich EUR184,00
Der Mieteingang erfolgt pünktlich und regelmäßig
Die Miete wurde in den letzten Jahren nicht erhöht, so dass die Option zur Ertragsverbesserung gegeben ist.
Ein Eigenbezug ist unter Beachtung der gesetzlichen Kündigungsfristen möglich.

Zur Wohnung gehört ein separates Kellerabteil und ein Stellplatz in der Tiefgarage.

## Lage

zentrumsnah und ruhig -
Nähe Klinikum -
zurückgesetzt von der Straße -
über einen Anliegergehweg zu erreichen -

ein Domizil mit guter Wohnqualität und dem Vorteil der kurzen Wege:
Bäcker, Metzger, Fachgeschäfte, Einkaufsmarkt, Schulen, Praxen erreichen Sie in wenigen Minuten bequem zu Fuß.
Zum Zentrum sind es ca. 15 Gehminuten, zur U-Bahn ca. 5 Gehminuten -

## Sonstige Angaben

Energieverbrauchsausweis vom 28.12.2018 mit folgenden Angaben: V, Erdgas, Endenergiebedarf

133,4kWh, Baujahr Gebäude 1993
Baujahr Wärmeerzeuger 1993, E