



## 90762 Fürth

Kaufpreisanpassung! Sanierte 3 Zi.-Terrassenwhg. mit Altbaucharme in zentraler Altstadt von Fürth



**265.000 €**

Kaufpreis

**86,96 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Nürnberg**

Björn Jost

Tel.: +49 911 14887271

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	86,96 m <sup>2</sup>
Zimmer	3

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellungsdatum	17.08.2018
gültig bis	16.08.2028
Baujahr (Haus)	1898
Endenergiebedarf	102,60
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude

### Preise & Kosten

Kaufpreis	265.000 €
Hausgeld	221,58 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Courtage-Hinweis	Die Provision ist

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
vermietet	✓

### Zustand

Baujahr	1898
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

<b>Bad</b>	
Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

<b>Befeuerung</b>	
Gas	✓

<b>Bodenbelag</b>	
Laminat	✓

<b>Heizungsart</b>	
Fernwärme	✓
Etagenheizung	✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- Bad mit Fenster
- Bad mit Badewanne
- Holzisofenster
- Massivbauweise (Sandstein)
- Große Terrasse
- Kellerabteil
- Fahrradraum
- 1. Obergeschoss



## Beschreibung

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](http://www.psd-nuernberg.de/baufinanzierung)

Ziehen Sie direkt selbst ein oder vermieten Sie das Objekt und steigern Sie somit Ihre Rendite.

Willkommen in dieser charmanten 3 Zimmerwohnung im Herzen eines denkmalgeschützten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1898. Das Haus und die gesamte Wohnung wurde ca. 2002 kernsaniert.

Diese ca. 87 m<sup>2</sup> große Wohnung zeichnet sich durch ihren einzigartigen Altbau-Charme aus, der sich in einer großzügigen Deckenhöhe von ca. 3 Metern widerspiegelt.

Die Wohnung ist optimal angeordnet, wobei alle Zimmer vom zentralen Flur aus erreichbar sind. Direkt beim Betreten der Wohnung führt Sie der Flur in eines der drei Zimmer, ideal für ein Büro oder ein Kinderzimmer. Angrenzend daran finden Sie das geräumige Schlafzimmer, das mit viel Tageslicht durchflutet wird.

Ihr großzügiges und helles Wohnzimmer erstreckt sich auf der gleichen Seite des Flurs und bietet den perfekten Ort für gesellige Zusammenkünfte und entspannte Abende. Die Fenster sind so ausgerichtet, dass Sie von einer optimalen Lichtdurchflutung profitieren.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist zweifellos die geräumige Wohnküche, die nicht nur Platz für eine vollwertige Küchenausstattung bietet, sondern auch für einen gemütlichen Essbereich. Hier können Sie kulinarische Köstlichkeiten zubereiten und mit Familie und Freunden genießen.

Der absolute Höhepunkt dieser Wohnung ist jedoch zweifellos die großzügige Terrasse, die nach Nord-Ost ausgerichtet ist. Hier können Sie Ihre Zeit im Freien verbringen, sei es beim Genießen eines Glas Rotweins oder einfach nur beim Entspannen und Abschalten.

Für zusätzlichen Stauraum steht ein großzügiger Abstellraum im Flur zur Verfügung, um Ihre persönlichen Gegenstände ordentlich zu verstauen. Zusätzlich gehört zu dieser Einheit ein Kellerabteil und für Fahrradliebhaber gibt es einen gemeinsamen Fahrradabstellraum.

Diese 3 Zimmerwohnung bietet nicht nur eine angenehme Wohnatmosphäre, sondern auch eine erstklassige Lage in einem denkmalgeschützten Gebäude.

Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden in den letzten Jahren durchgeführt:

- 2002 Kernsanierung des Hauses
- 2002 Kernsanierung der Wohnung
- 2015 Modernisierung Flachheizkörper

Fazit:

Sie erwerben eine kernsanierte, moderne ausgestattete 3 Zimmerwohnung mit Terrasse in einer zentralen Altstadt Lage von Fürth.

(Quadratmeterpreis 3.047 EUR entspricht 11% weniger als Vergleichsobjekte)



## Lage

Zentrale Wohnqualität trifft auf Historie.

Willkommen in einer der begehrtesten Adressen in Fürth! Diese Immobilie bietet Ihnen die perfekte Kombination aus urbanem Lebensstil und gemütlicher Wohnatmosphäre.

Die Lage zeichnet sich durch ihre Zentralität aus. Sie befinden sich hier im Herzen von Fürth und genießen alle Vorzüge, die diese lebendige Stadt zu bieten hat. Fußläufig erreichen Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturelle Einrichtungen. Fürth hat eine reiche Geschichte und bietet eine Vielzahl von Veranstaltungen und Sehenswürdigkeiten.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein. Die U-Bahnstation ist nur wenige Schritte entfernt und bietet eine schnelle Anbindung an Nürnberg und die umliegenden Städte. Mit dem Auto erreichen Sie die Autobahnen A73 und A3 in kürzester Zeit, was diese Lage auch für Pendler äußerst attraktiv macht.

Hier finden Sie ein angenehmes Wohnumfeld, in dem Sie sich sofort wohlfühlen werden.

Diese Lage bietet Ihnen die Möglichkeit, das Beste aus urbanem Leben und Wohnkomfort zu vereinen. Machen Sie diese Immobilie zu Ihrem neuen Zuhause und erleben Sie Fürth in seiner ganzen Vielfalt.

## Sonstige Angaben

Bei einer möglichen Vermietung:

SOLL JME: 9.516,26 EUR

SOLL Rendite: ca. 3,59 %

SOLL RoE: ca. 27,85-fach

mtl. Hausgeldvorauszahlung:	107,75 EUR
(zzgl. Rücklagenzuführung)	
davon umlagefähig:	83,60 EUR
nicht umlagefähig:	24,15 EUR
Rücklagenzuführung:	113,83 EUR

mtl. Grundsteuer: 12,99 EUR  
(im Jahr: 155,90 EUR)

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

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](http://www.verbraucherzentrale-energieberatung.de) oder telefonisch unter 0800-809 802 400).

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!





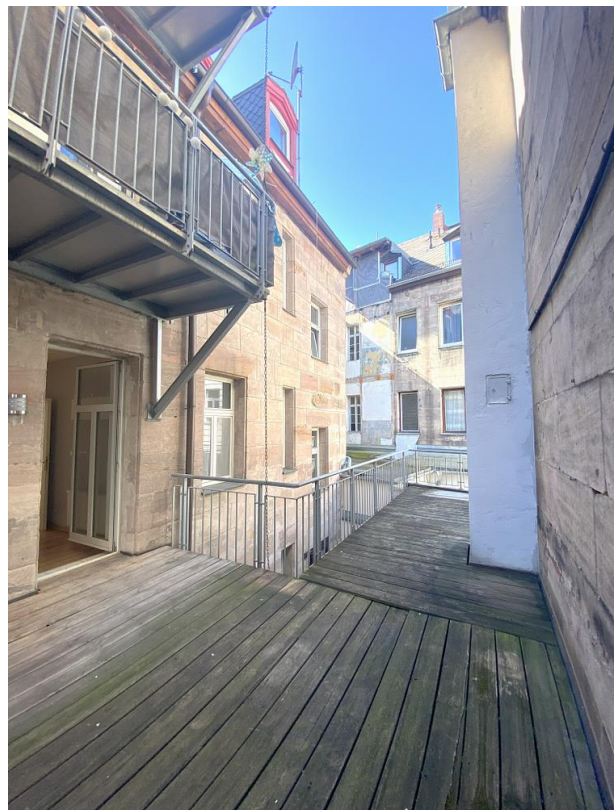


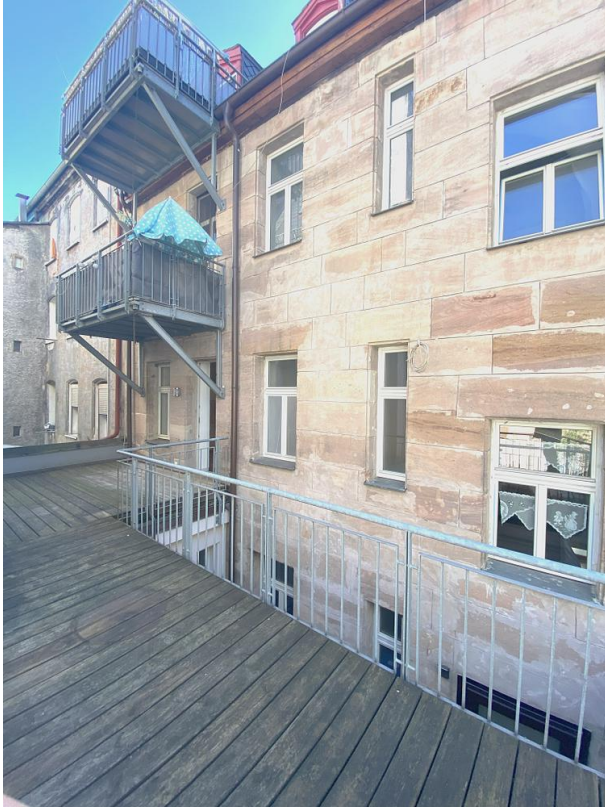














IMMOBILIEN

DIE MAKLER  
AN IHRER SEITE



Sie möchten den Wert Ihrer  
eigenen Immobilie wissen?

Wir bieten Ihnen eine kostenfreie  
Werteinschätzung, damit Sie Ihr Objekt  
privat zum Höchstpreis verkaufen können.  
Unser Ratgeber macht Sie zum Profi!

Immobilienbewertungen und Ratgeber  
finden Sie unter [www.immokube.de](http://www.immokube.de)

