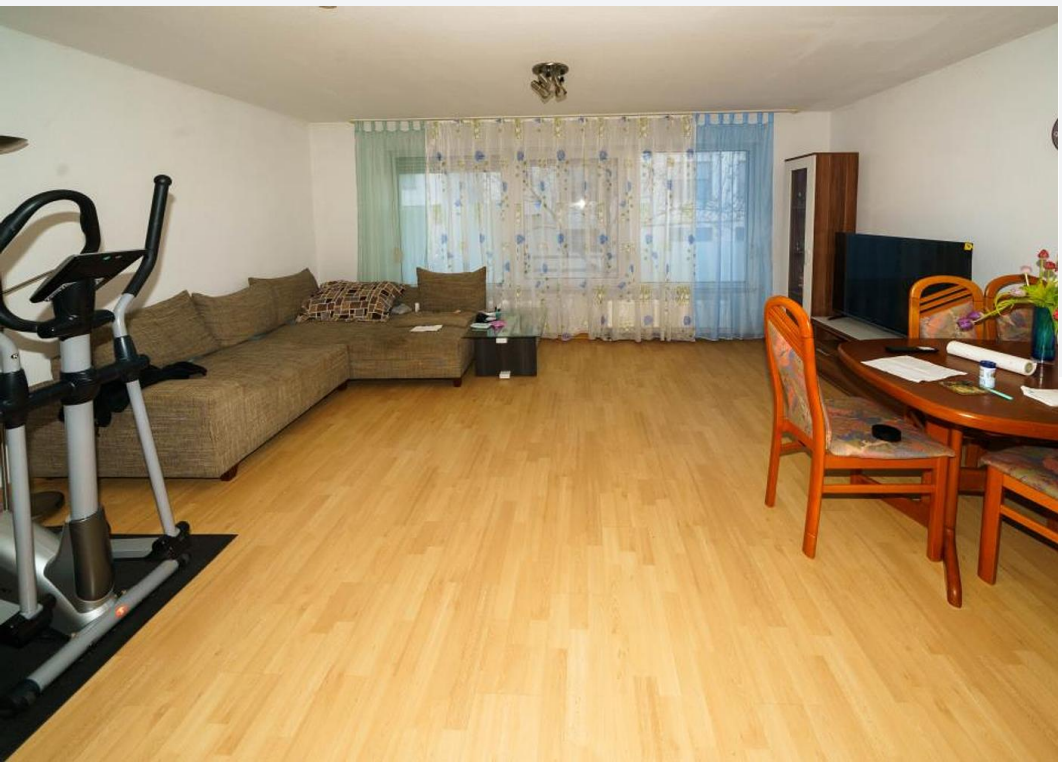
90762 Fürth

Am Stadtpark! Appartement in zentrumsnaher Lage mit Topanbindung



129.000 €
Kaufpreis

38,85 m²
Wohnfläche

1
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Peter Munk Immobilien
Gisela Munk
Tel.: +49 911 722282
info@munk-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	38,85 m²
Zimmer	1

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	30.09.2018
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1992
Energieverbrauchkennwert	112,50

Preise & Kosten

Kaufpreis	129.000 €
Nebenkosten	305 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Die Nachweis-,

Zustand

Baujahr	1992

Ausstattung

Befeuerung

Fernwärme	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Das gepflegte 1-Zimmer-Apartment befindet sich im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses in der Nürnberger Straße in Fürth und ist bequem per Aufzug erreichbar. Vom Eingangsbereich aus gelangt man rechter Hand in die separate Küche mit Einbauküche. Auf der linken Seite befindet sich das Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss. Geradeaus öffnet sich der großzügige Wohn- und Schlafraum mit Laminatboden.
Beheizt wird die Wohnung über eine Zentralheizung über Fernwärme (die Heizkosten sind in den Nebenkosten enthalten); Kunststoff-Isolierfenster sorgen für eine gute Wärmedämmung. Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil.
Duplex-Tiefgaragenstellplatz (optional):
Ein zur Einheit gehörender Duplex-Tiefgaragenstellplatz kann für 12.000 EUR miterworben werden. Aufgrund der begrenzten Parkmöglichkeiten vor Ort ist der Kauf empfehlenswert – sowohl zur langfristigen Wertsicherung als auch zur laufenden Renditeerzielung.
Miet- & Ertragssituation:
Wohnung (38,85 m²): 430 EUR Kaltmiete / Monat zzgl. Betriebskosten (5.160 EUR p. a. / 11,07 EUR/m²). Da die Miete seit September 2022 unverändert ist, besteht für den Erwerber sofortiges Mietanpassungspotenzial im Rahmen des Fürther Mietspiegels und der Kappungsgrenze (15 % in 3 Jahren).
Duplex-TG-Stellplatz: Aktuell für 40 EUR / Monat (480 EUR p. a.) fremdvermietet (entspricht 4,0 % Bruttorendite auf den Stellplatz-Kaufpreis von 12.000 EUR).
Gesamte Kaltmiete (inkl. Stellplatz): 470 EUR / Monat bzw. 5.640 EUR / Jahr.

Lage

Das Objekt liegt im Fürther Osten nahe der Nürnberger Stadtgrenze. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte sowie Kindergärten und Schulen befinden sich im unmittelbaren Umfeld. Dank der fußläufig erreichbaren U-Bahn-Station Stadtgrenze (U1) und der Bushaltestellen sind sowohl die Fürther als auch die Nürnberger Innenstadt schnell und ohne Umstieg angebunden. Autofahrer erreichen den Frankenschnellweg (A73) nach rund 1,3 km in etwa drei Minuten. Für Sport und Erholung liegt der Fürther Stadtpark in der Nähe – von dort aus führen Rad- und Fußwege direkt entlang der Pegnitz bis nach Nürnberg.

Sonstige Angaben

Alle Angaben beruhen auf Aussagen des Eigentümers. Irrtum vorbehalten!





