90766 Fürth

Helle 2 Zimmer Wohnung in Fürth! Sofort beziehbar! modernisiert | gute Lage | 2 Zimmer | inkl. TG-Stellplatz | Balkon

184.900 €
Kaufpreis

61 m²
Wohnfläche

2
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Ringler Immobilien
Norbert Ringler
Tel.: +49 9872 8212
info@ringler-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	61 m²
Zimmer	2
Stellplätze	1

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	20.12.2018
gültig bis	20.12.2028
Baujahr (Haus)	1973
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	105.0
Primär-Energieträger	Gas

Preise & Kosten

Kaufpreis	184.900 €
provisionspflichtig	✓
Innen-Courtage	2,38 €
Aussen-Courtage	2,38

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort

Zustand

Baujahr	1973
letzte Modernisierung	2014
Zustand	modernisiert

Ausstattung

Heizungsart		Befeuerung	
Zentralheizung	✓	Gas	✓

Stellplatzart		unterkellert	
Tief-Garage	✓	unterkellert	ja

Beschreibung

Die 2 Zimmer-ETW mit Loggia, die nach Süden ausgerichtet ist, befindet sich im 2. Obergeschoss einer schönen Wohnanlage in guter Wohnlage von Fürth-Unterfarrnbach. Das Bad ist mit Waschbecken, WC, Badewanne und einem Handtuchheizkörper ausgestattet. Vom Wohnzimmer mit integriertem Essbereich gelangt man auf den Balkon mit herrlichem Blick in den begrünten Innenhof.

In der Wohnanlage Cuxhavener Str./Wilhelmshavener Str. befindet sich ein Hallenschwimmbad mit Sauna u. Sporteinrichtung, welches den Eigentümern bzw. Mietern zur Nutzung zur Verfügung steht. Ein Wasch- und Trockenraum (Münzgeräte) und ein abschließbarer Fahrradraum stehen den Bewohnern zur Verfügung.

Die Wohnung wurde im Jahr 2014 in den Bereichen Fenster, Elektroinstallationen, Bad, Böden, Wände und Türen umfangreich renoviert bzw. saniert.

Die Wohnung ist leerstehend.

Die Wohnanlage stammt aus dem Baujahr 1973.
Die Wohnung wird über eine Gaszentralheizung (Heizwerk) beheizt, die aus den Jahren 1992 u. 2011 stammt.
Ein Energieverbrauchsausweis liegt vor.
Der Energieverbrauchskennwert wurde mit 105 kWh (m^2a) angegeben.
Dies entspricht der Energieeffizienzklasse D.

Die Instandhaltungsrücklage ist im Kaufpreis enthalten.
Diese beträgt für die Wohnung 1.215,17 per 31.12.2022 und für den Sportanteil 610,32 € per 31.12.2022.
Die Betriebskostenvorauszahlungen betragen für die Wohnung monatlich 306,00 € und für den Sportanteil monatlich 41,00 €.

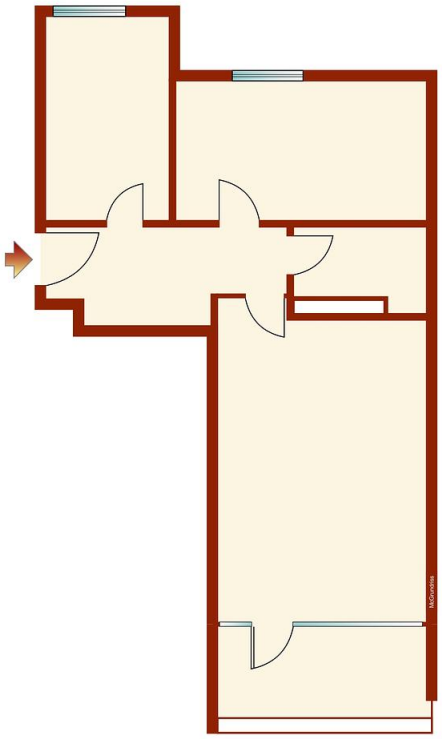
Ein Tiefgaragenstellplatz ist im Kaufpreis enthalten. Dieser ist derzeit vermietet.

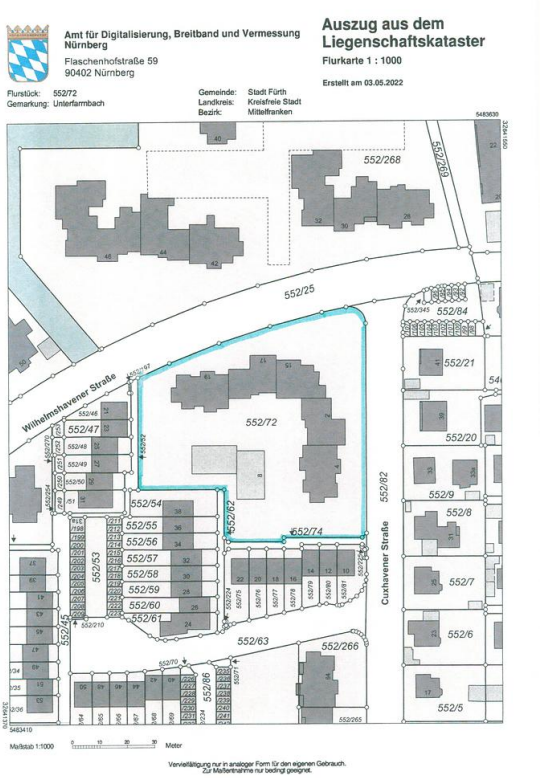
Lage

Die 2 Zimmer-ETW befindet sich in guter Wohnlage von Fürth-Unterfarrnbach. In nur wenigen Minuten erreichen Sie den Main-Donau-Kanal. Dieser lädt zum Spazieren, Radfahren und Entspannen ein. Ärzte, Apotheken und Lebensmittelgeschäfte befinden sich in der Nachbarschaft. Das Stadtzentrum von Fürth ist etwa 3,5 Kilometer von der Wohnung entfernt. Eine Bus- und U-Bahn Verbindung befindet sich in ca. 1,5 Kilometer Entfernung und ist mit dem Fahrrad in ca. 5 Minuten zu erreichen. Von hier gelangen Sie z. B. in die Nürnberger Innenstadt in ca. 20 Minuten oder in wenigen Minuten an den Fürther S-Bahnhof.

Unterfarrnbach ist eine eingemeindete Ortschaft im Fürther Stadtwesten. Sie wird im Süden von der Würzburger Straße, im Osten von der Bahnstrecke Nürnberg-Bamberg und im Norden von der Stadelner Straße begrenzt. Im Westen liegt das durch den Kanal abgegrenzte Burgfarrnbach. Der Ortsteil Kieselbühl gehört ebenfalls zu Unterfarrnbach.

Fürth ist die zweitgrößte Stadt Mittelfrankens und liegt im Zentrum des bundesweit siebtgrößten Wirtschaftsraumes. Und der Ballungsraum Nürnberg - Fürth - Erlangen zählt heute zu den wichtigsten Technologieregionen Deutschlands.
In Fürth sind sämtliche Schulformen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsbetriebe, Freizeitangebote jeglicher Art u.v.m. vorhanden. Die Stadt Fürth bietet seinen Einwohnern eine hohe Lebensqualität.




Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Nürnberg
Flaschenhofstraße 59
90402 Nürnberg
Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Flurkarte 1 : 1000
Erstellt am 03.05.2022
Flurstück: 552/72
Gemarkung: Unterfarrnbach
Gemeinde: Stadt Fürth
Landkreis: Kreisfreie Stadt
Bezirk: Mittelfranken
552/268
552/269
552/25
552/84
552/21
552/20
552/9
552/8
552/7
552/6
552/5
552/72
552/47
552/54
552/55
552/56
552/57
552/58
552/59
552/60
552/61
552/53
552/74
552/63
552/266
552/82
Wilhelmshavener Straße
Cuxhavener Straße
Maßstab 1:1000
Meter
Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.