



## 90614 Ammerndorf

# Schöner Wohnen am Bibertgrund ...



**240.000 €**

Kaufpreis

**91,2 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**109,2 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**3**

Zimmer



PETER HÜFNER IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

**Peter Hüfner Immobilien**

Barbara Heidrich

Tel.: +49 911 777711

[b.heidrich@huefner-immobilien.de](mailto:b.heidrich@huefner-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	91,2 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	18 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	109,2 m <sup>2</sup>
Zimmer	3

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	240.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1996
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1996
---------	------



## Ausstattung

### Allgemein

Wasch- / Trockenraum	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

### Befeuerung

Gas	✓
Pellet	✓

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----



## Beschreibung

---

Diese helle, freundliche Wohnung liegt im 1. Stock eines 6-Familienhauses.  
Die Wohnung wird Ihnen bestimmt wegen der guten Ausstattung und durchdachten Aufteilung gefallen:

großzügige Diele  
Wohnzimmer  
Schlafzimmer  
Kinderzimmer  
große Wohnküche  
großes Bad  
Gäste- WC  
Abstellraum  
Balkon

Die Ausstattung:

massive Bauweise  
sehr gute Raumaufteilung  
helle Räume  
Isolierglasfenster in Kunststoffausführung mit Rollos (ca. 1996)  
dekorative Marmorfensterbänke  
Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon  
geräumige Diele  
Schlafzimmer mit Erker  
Wohnküche mit Einbauküche  
Abstellraum

Bodenbeläge:

Laminatboden in den Wohnräumen,  
helle Bodenfliesen in Diele, Flur, Abstellraum, Küche und Sanitärbereich

Sanitärausstattung (ca. 1996):

hell gefliestes Bad mit Waschbecken, WC, Dusche und Badewanne  
Gäste-WC

Flachheizkörper

Gemeinschaftlicher Wasch- Trockenraum mit Anschlussmöglichkeit für die eigene Waschmaschine  
Hausmeisterservice und Winterdienst  
neue Haustür samt Briefkastenanlage (ca. 2008)  
Gas-Zentralheizung mit Warmwasserversorgung (ca. 2021)  
Balkonsanierung (ca. 2024)

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil mit einer Fläche von ca. 18 m<sup>2</sup> und ein oberirdischer KFZ-Stellplatz.

## Lage

---

idyllisch und naturnah  
ca. 16 km westlich von Nürnberg  
im Landkreis Fürth -  
in Ammerndorf  
zentral - in einer ruhigen Seitenstraße



in sanfter Hanglage - Nähe Bibertgrund

Ein Domizil mit guter Rundumversorgung:

alle Geschäfte für den täglichen Bedarf, Banken, Praxen, Post, Apotheke, 2 Kindergärten, Grund- und Hauptschule erreichen Sie in wenigen Minuten zu Fuß.

Weiterführende Schulen (Realschule und Gymnasium) in Zirndorf und Oberasbach werden mit dem Bus angefahren.

Dazu eine sehr gute Anbindung durch die Buslinie 113 nach Fürth und Nürnberg.

Mit dem Auto sind Sie in ca. 15 Minuten in Fürth bzw. in ca. 20 Minuten in Nürnberg.

## Sonstige Angaben

Die monatliche Hausgeldvorauszahlung beträgt ca. EUR 531,00 inkl. Verwalter (ca. EUR 67,83 ), Heizung (ca. EUR 121,50 ) und Rücklagenzuführung (ca. EUR 154,17 )  
( jährliche Hausgeldvorauszahlung ca. EUR 6.372,00 davon umlagefähig ca. EUR 2.760,00 nicht umlagefähig ca. EUR 1.762,00, Rücklagenzuführung ca. EUR 1.850,00)

Energieverbrauchsausweis vom 29.12.2021, Wert 59,0 kWh/m<sup>2</sup> a), Erdgas E und Holzpellets, Baujahr Gebäude 1998,  
Baujahr Wärmerezeuger 2021, Anzahl Wohneinheiten 6, B.















