



## 90763 Fürth

# Solide Kapitalanlage ... 2 Zimmer-Komfort- Wohnung mit Wintergarten ...



**228.000 €**

Kaufpreis

**66 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



PETER HÜFNER IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

**Peter Hüfner Immobilien**

Christian Wejda

Tel.: +49 911 777711

[c.wejda@huefner-immobilien.de](mailto:c.wejda@huefner-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	66 m <sup>2</sup>
Zimmer	2

### Preise & Kosten

Kaufpreis	228.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1992
----------------	------

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	bzw.
--------------	------

### Zustand

Baujahr	1992
---------	------



## Ausstattung

### Allgemein

Abstellraum ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Befuerung

Gas ✓

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓



## Beschreibung

Die Wohnung liegt im 5. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage mit Lift. Sie bietet mit 2 intelligent aufgeteilten Zimmern und schönem Wintergarten einen hohen Wohnkomfort.

Sie wird Ihnen bestimmt wegen des äußerst gepflegten Zustandes und den angenehm, hellen Räumen gefallen.

Die Ausstattung:  
durchdachte Raumaufteilung  
2 lichtdurchflutete Räume  
praktische Abstellkammer  
Isolierglasfenster in Kunststoffausführung und teilweise bodentief  
Rollläden  
Einbauküche  
hell gefliestes Bad mit Badewanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss  
separates WC  
Fliesenboden und Parkett  
Marmorboden im Eingangsbereich  
komfortable Fußbodenheizung  
Gaszentralheizung (2012)  
Waschkeller  
Gemeinschaftsgarten  
Lift bis in den Keller

Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerabteil.

Das Hausgeld beläuft sich aktuell auf ca. 196,52 EUR (inkl. Heizkostenvorauszahlung)

Hinweis:  
Die Wohnung wird aktuell von der Mutter des Eigentümers bewohnt. Sie würde auch gerne zukünftig in der Wohnung bleiben. Als potenzielle Kaltmiete kann mit monatlich ca. 760,00 EUR gerechnet werden.

## Lage

im südlichen Zentrum von Fürth -  
in einer gepflegten Wohngegend mit guter Wohnqualität und Flair sowie historischem Umfeld -  
mit Nähe zu den idyllischen Rednitzauen -

Die Gegend rund um St. Paul ist eine begehrte Wohnlage mit guter Rundumversorgung und dem Vorteil der kurzen Wege:  
Bäcker, Metzger, Fachgeschäfte, Einkaufsmarkt, Kindergarten, Schulen, Praxen erreichen Sie in wenigen Minuten bequem zu Fuß. Zur U-Bahn und zum Bahnhof sind es ca. 4 Gehminuten - zum Autobahnnetz Nürnberg-Fürth-Erlangen es ca. 5 Autominuten.  
Die nahegelegenen Rednitzauen laden zum Radfahren, Joggen oder ausgedehnten Spaziergängen ein ...  
Erholung pur entlang der Pegnitz vom Nürnberger Altstadtring bis hin zum Regnitzgrund nach Fürth Stadeln und weiter ...

## Sonstige Angaben



Energieverbrauchsausweis vom 15. April 2024 mit folgenden Angaben: V, 51,9 kWh, Erdgas E, Baujahr Gebäude 1992, Baujahr Wärmeerzeuger 2012, Anzahl Wohnungen 13, Gebäudenutzfläche 1.572 m<sup>2</sup>, B





