



## 90768 Fürth

Schöner Wohnen in Dambach ...  
modernisiert - innovativ - kreativ



**360.000 €**

Kaufpreis

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

Wohnfläche

**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	96 m <sup>2</sup>
Zimmer	3

### Preise & Kosten

Kaufpreis	360.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort möglich
--------------	----------------



## Ausstattung

---



## Beschreibung

Dieses Objekt ist etwas Besonderes ...

Es handelt sich um eine modernisierte 3 Zimmer- Wohnung mit Südbalkon im 1. Stock eines gepflegten Mehrfamilienhauses.

Das Anwesen hat seinen Ursprung im Jahr 1973 und wurde seitdem laufend instandhalten.

Die Wohnung selbst wurde im Jahr 2014 aufwändig renoviert und seitdem gehegt und gepflegt worden.

Die letzte Renovierung fand Im Dezember 2023 statt: Balkonsanierung, defekte Bodenfliesen und Lichtschalter erneuert sowie Wände frisch gestrichen. Somit präsentiert sich Ihnen die Wohnung in einem guten Zustand.

Sie wird Ihnen bestimmt wegen der angenehm hellen Räume und der Raumkonzeption gefallen.

Eigentlich kann man die Wohnung nicht so richtig beschreiben.

Man muss sie gesehen haben ...

Hier einige Highlights als Vorgeschmack ...

durchdachtes Raumkonzept mit angenehm hellen Räumen

offener Wohn- / Ess- / Kochbereich

Panoramafenster im Wohnbereich

moderne Einbauküche mit Kochinsel und hochwertigen Großgeräten

Deckenleuchtpanels im Designer- Stil - ein echter Hingucker -

modernes Duschbad mit Fenster als Wellnessoase:

ein Designerbad mit hochwertiger Eckdusche bzw. Duschtempel: Badewanne, Whirlpool,

Beleuchtung und Radio

pflegeleichte Bodenfliesen in Schieferoptik

Isolierglasfenster in Kunststoffausführung

Gaszentralheizung mit Flachheizkörper und Thermostat

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil mit Stromanschluss.

Dazu steht Ihnen der schön angelegte und große Gemeinschaftsgarten künftig auch zur privaten Nutzung zur Verfügung.

Sie haben die Möglichkeit eine Einzelgarage vor dem Haus dazu zu erwerben. Der Kaufpreis beträgt hierfür EUR 25.000,00.

## Lage

Fürth West -

im Stadtteil Dambach -

zentrumstnah und naturnah -

zwischen Main- Donaukanal und Rednitzgrund -

in begehrter Wohnlage -

mit guter Rundumversorgung und exzellenter Anbindung an den ÖPNV -

die Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe -

zum Bahnhof Dambach sind es auch nur ein paar Minuten zu Fuß -

dazu ein hoher Freizeitwert:

die Wege entlang des Main-Donaukanals und der idyllische Rednitzgrund laden zu ausgedehnten

Spaziergängen, Joggen oder Radfahren ein ...



## Sonstige Angaben

---

Energieverbrauchsausweis vom 7. Juni 2018 mit folgenden Angaben:  
V, 147 kW, Gas, Baujahr Gebäude 1973, Baujahr Wärmerezeuger 2000, 9 Wohneinheiten, E























