



90762 Fürth

Wohnglück in der City mit Flair ...



269.000 €

Kaufpreis

79 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Peter Hüfner Immobilien

Christian Wejda

Tel.: +49 911 777711

c.wejda@hufner-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	79 m ²
Zimmer	3

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1890
----------------	------

Zustand

Baujahr	1890
---------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	269.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Allgemeine Infos

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



Ausstattung



Beschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um eine gepflegte Wohnung in einem dreigeschossigen Wohnhaus mit schöner Sandsteinfassade im spätklassizistischen Stil.

Die 3-Zimmer-Wohnung liegt im Erdgeschoss des Anwesens und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 79 m², unterteilt in ein großzügiges Wohnzimmer mit historischem Kachelofen, Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Küche, Flur, Badezimmer sowie Gäste-WC.

Der dekorative Kachelofen im Wohnzimmer unterstreicht den Altbaucharakter der Wohnung. Nach Angaben des Eigentümers ist der Betrieb des Kachelofens genehmigt. Er sorgt nicht nur für eine besonders gemütliche Atmosphäre, sondern kann auch dazu beitragen, Heizkosten zu sparen.

Ein weiteres Highlight ist die kleine Terrasse im gemeinschaftlichen, ruhigen und begrünten Innenhof. Zudem besteht im Lagerraum des Innenhofs die Möglichkeit, dass Sie Ihr Holz lagern können.

In den Jahren 2015 - 2017 wurden folgende Renovierungen und Wertverbesserungen durchgeführt:

- Erneuerung der gesamten Elektrik (mit Ausnahme des Schlafzimmers)
- Erneuerung aller Innentüren
- Erneuerung aller Fußböden mit Ausnahme des Schlafzimmers
- Einbau von zwei neuen Fenstern im Schlafzimmer
- Kaminsanierung

Die Böden sind hochwertig ausgeführt: In allen Wohnräumen wurde Lärchenholz als Dielenboden verlegt. Der Flur ist mit Fliesen ausgestattet. Küche, Badezimmer und Gäste-WC verfügen über PVC-Fliesen.

Beheizt wird die Wohnung über eine Gasetagenheizung.

Die Kombination aus Denkmalschutz, attraktiver Sandsteinfassade, modernisiertem Innenbereich und ruhiger Innenhoflage macht diese Wohnung zu einer besonderen Gelegenheit im Fürther Stadtgebiet.

Die Wohnung steht derzeit leer und eignet sich somit sowohl zur Eigennutzung als auch zur Kapitalanlage. Gute Parkmöglichkeiten bestehen in der Nähe.

Lage

zentral
westliche Innenstadt
in einer ruhigen Seitenstraße
ein Standort mit guter Rundumversorgung und dem Vorteil der kurzen Wege.
Zum Bahnhof sind es ca. 6 Gehminuten, zur U-Bahn nur ca. 4 Gehminuten.
Die Bushaltstelle befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Die Fußgängerzone mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte, Kindergarten und Schulen erreichen Sie in wenigen Minuten bequem zu Fuß.

Sonstige Angaben



Die Vorlage eines Energieausweises ist nicht erforderlich, da es sich um ein denkmalgeschütztes Objekt handelt.











