



90762 Fürth

Kapitalanlagewohnung in Pegnitznähe: Möbliertes 1-Zi. Apartment mit Teilungsmöglichkeit



120.000 €

Kaufpreis

33,02 m²

Wohnfläche

1

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

IMMOsmile GmbH

Matthias Glöckler

Tel.: 0160 1547592

matthias.gloeckler@immo-smile.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	33,02 m²
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	12.09.2018
gültig bis	12.09.2028
Baujahr (Haus)	1992
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	112,50
Primär-Energieträger	Fernwärme

Preise & Kosten

Kaufpreis	120.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	333 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57%
Courtage-Hinweis	Provisionsanspr

Allgemeine Infos

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

Zustand

Baujahr	1992
letzte Modernisierung	2025
Zustand	modernisiert



Ausstattung

Bad

Dusche ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Bodenbelag

Fliesen ✓

Laminat ✓

Befeuuerung

Fernwärme ✓

unterkellert

unterkellert ja



Beschreibung

Diese barrierearme Erdgeschosswohnung aus dem Jahr 1992 bietet auf ca. 33 m² eine clevere Raumaufteilung mit vielfältigen Nutzungs- und Stellmöglichkeiten. Durch den Einbau einer Trockenbauwand lässt sich der Grundriss schnell in eine praktische 2-Zimmer-Wohnung verwandeln. Damit eignet sich die Immobilie sowohl für Kapitalanleger, die eine solide Rendite anstreben, als auch für Eigennutzer, die sich ein kompaktes Zuhause nach ihren Vorstellungen gestalten möchten.

Der helle Wohnbereich bietet Platz für ein Sofa und einen Fernseher und geht nahtlos in den Koch-/Essbereich über, der über alle notwendigen Anschlüsse und ausreichend Stellfläche für eine Küchenzeile verfügt. Das Badezimmer ist zeitlos gestaltet und mit einer neuen Duschtrennwand (2025) und einem WC ausgestattet.

Das gepflegte Gemeinschaftseigentum spiegelt den guten Erhaltungszustand der gesamten Anlage wieder. Zur Wohnung gehören ein separates Kellerabteil sowie überdachte Fahrradstellplätze, die zusätzlichen Komfort bieten.

Die Wohnung wird über umweltfreundliche Fernwärme beheizt, was für eine zuverlässige Wärmeversorgung und geringe Wartungsaufwände sorgt.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen sich selbst von dieser besonderen Immobilie! Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen in einem persönlichen Gespräch zur Verfügung.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einem lebendigen Teil der Fürther Kernstadt, nur wenige Schritte vom historischen Zentrum entfernt. Die Umgebung überzeugt durch eine gelungene Mischung aus charmanten Altbauten, modernen Wohnanlagen und einem städtischen Flair, das durch kleine Cafés, individuelle Läden und ein vielfältiges gastronomisches Angebot geprägt ist. Die Atmosphäre wirkt einladend und zugleich authentisch, mit dem gewissen Maß an Ruhe, das man sich im Alltag wünscht.

Ein besonderer Vorzug dieser Lage ist die unmittelbare Nähe zum Fürther Stadtpark, einem der schönsten Grünräume der Region. Nur wenige Gehminuten entfernt lädt der weitläufige Park mit altem Baumbestand, gepflegten Wegen, Spielplätzen und Wasserflächen zu Spaziergängen, Joggingrunden oder entspannten Stunden im Grünen ein. Direkt angrenzend verläuft die Pegnitz mit ihrem idyllischen Uferweg, der sich bestens für Fahrradtouren oder ruhige Momente am Wasser eignet – ein echtes Plus für Erholungssuchende und Naturliebhaber mitten in der Stadt.

Bildungseinrichtungen wie Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen – darunter auch das traditionsreiche Helene-Lange-Gymnasium – sind schnell erreichbar und machen die Lage für Familien besonders attraktiv. Auch kleinere Grünflächen und Spielplätze befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Die Nahversorgung ist hervorragend: Supermärkte, Bäckerei, Apotheken und kleinere Fachgeschäfte sind fußläufig erreichbar. Für größere Einkäufe oder einen Stadtbummel bietet sich das nahegelegene Einkaufszentrum an. Zahlreiche Restaurants und Imbisse unterschiedlicher Küchen sorgen für kulinarische Abwechslung direkt vor der Haustür.

Kulturell punktet die Lage durch ihre Nähe zur Stadthalle, zum Kulturforum und zum Rundfunkmuseum. Veranstaltungen, Konzerte und Ausstellungen bereichern das Wohnumfeld regelmäßig und bieten vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung. Für Filmliebhaber ist



das moderne Cineplex-Kino ebenfalls schnell erreichbar.

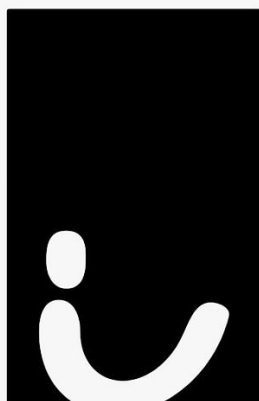
Die Verkehrsanbindung ist bestens ausgebaut. Zwei U-Bahn-Stationen der Linie U1 – Jakobiengasse und Stadtgrenze – sind bequem in wenigen Gehminuten erreichbar und ermöglichen eine direkte Verbindung nach Nürnberg und zum Hauptbahnhof. Die Autobahnanschlussstelle der A73 ist nur wenige Fahrminuten entfernt und bietet eine ideale Anbindung für Pendler oder Ausflüge ins fränkische Umland.







www.immo-smile.de



IMMOsmile

IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN