90765 Fürth

Gartengeschoss ...
Alles auf einer Ebene ...

329.000 €
Kaufpreis

93 m²
Wohnfläche

42,6 m²
Grundstücksfläche

3,5
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Peter Hüfner Immobilien
Christian Wejda
Tel.: +49 911 777711
c.wejda@huefner-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	93 m²
Grundstücksfläche	42,6 m²
Zimmer	3,5

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach

Preise & Kosten

Kaufpreis	329.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1956

Zustand

Baujahr	1956

Ausstattung

Beschreibung

Das ist Ihre Gartenwohnung ...

Eine modernisierte Wohnung im Erdgeschoss eines gepflegten 8- Familienhauses.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 93 m², unterteilt in:

offene Wohndiele mit anschließender Küche ca. 16,5 m²
WC ca. 3,4 m²
Bad ca. 5 m²
Essbereich ca. 12,8 m²
Kinder- oder Arbeitszimmer ca. 12,8 m²
Wohnzimmer ca. 26,4 m²
Schlafzimmer ca. 15,5 m²

Die Wohnung wurde in den letzten Jahren aufwändig und liebevoll modernisiert.
Dabei wurden folgende Renovierungen und Wertverbesserungen durchgeführt:

z. B:
ca. 2012: Erneuerung der Gasetagenheizung
ca. 2016: Renovierung der gesamten Wohnung
ca. 2022: Einbau der Waschschränke, der Duschwand und des Spiegels im Badezimmer

Die Wohnung verfügt über ein durchdachtes Raumkonzept und wird Ihnen bestimmt wegen der guten Ausstattung gefallen.

Hier einige Highlights vorab.

angenehm helle Räume
Panoramafenster im Wohnzimmer
hochwertige Einbauküche mit Granitarbeitsplatte, Induktionskochfeld, Geschirrspüler und Dunstabzugshaube
Sitzbereich mit Barhockern in der Küche
elektrische Rollläden im Wohnzimmer
LED-Beleuchtung im Wohnzimmer
Plissees an nahezu allen Fenstern

große Terrasse mit Zugang zum idyllischen Garten ...
... mit einer Fläche von ca. 42,6 m² zur Sondernutzung.

Seit mehreren Jahren besteht ein Pachtvertrag mit der Stadt Fürth für die Erweiterung der Gartenfläche.
Dadurch wurde zusätzlich eine Fläche von ca. 59 m² gepachtet, die als Vorgarten genutzt wird.
Der Pachtvertrag läuft auf unbestimmte Zeit.
Die jährliche Pacht für die Gartenfläche beträgt hierbei 24,19 EUR.

Eigentlich kann man diese Idylle nicht so richtig beschreiben ....
man muss sie gesehen haben ...
Anschauen lohnt sich ...

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum und ein KFZ- Stellplatz.

Die Wohnung wird zum 31.10.2026 bezugsfrei.

Lage

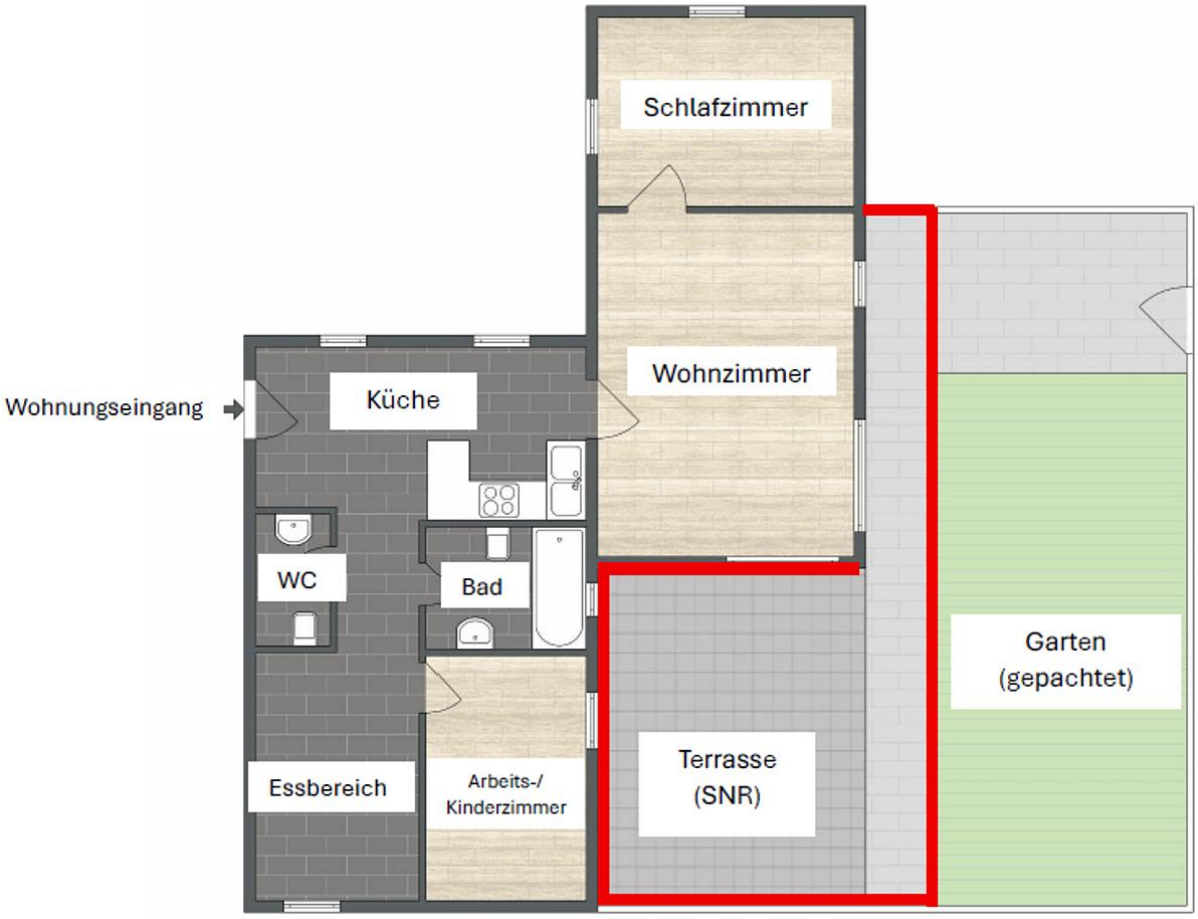
Fürth Nord
im Stadtteil Stadeln
in einer Seitenstraße
nur Anliegerverkehr
in einer gediegenen und begehrten Wohngegend
in der Nähe vom idyllischen Regnitzgrund

ein Domizil mit guter Rundumversorgung und dem Vorteil der kurzen Wege:
Hier finden Sie einfach alles vor der Haustüre ...
Bushaltestelle, Einkaufsmärkte, Bäcker, Arztpraxen, Apotheke, Sparkasse etc. erreichen Sie in wenigen Minuten bequem zu Fuß.

Die Nähe zum Frankenschnellweg ermöglicht Ihnen eine zügige Anbindung an die Nachbarstädte Nürnberg und Erlangen –
ideal für Sie um zentrumsnah und ruhig zu wohnen ...

Sonstige Angaben

Energieverbrauchsausweis vom 31.10.2019 mit folgenden Angaben: V, Gas, Endenergieverbrauch 182,42 kWh, Baujahr Gebäude 1954, F


Schlafzimmer
Wohnzimmer
Wohnungseingang
Küche
WC
Bad
Essbereich
Arbeits-/
Kinderzimmer
Terrasse
(SNR)
Garten
(gepachtet)