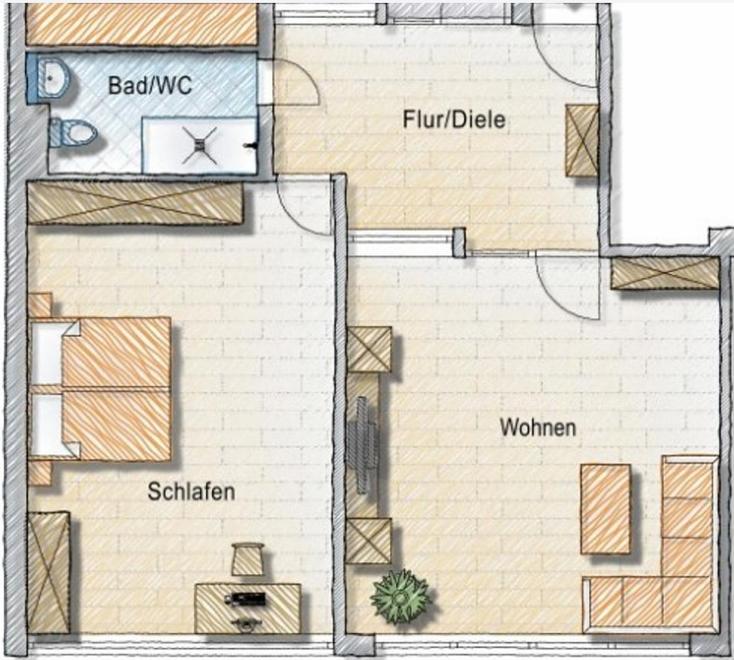




## 90763 Fürth

Ihr Mieter ist schon da ...  
Großzügige 2 Zimmer- City- Wohnung ...



**324.500 €**

Kaufpreis

**98 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



**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	98 m <sup>2</sup>
Zimmer	2

### Preise & Kosten

Kaufpreis	324.500 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1974
----------------	------

### Allgemeine Infos

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

### Zustand

Baujahr	1974
---------	------



## Ausstattung

---



## Beschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um eine großzügig aufgeteilte Zwei- Zimmer- Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Die Wohnung liegt von der Straße abgewandt auf der ruhigen Rückseite des Anwesens.

Mit dem Lift gelangen Sie bequem in den 1. Stock. Von hier kommen Sie über einen Laubengang zu der Wohnung.

Die Wohnung ist loftartig gestaltet und wird Ihnen bestimmt wegen der großzügigen Aufteilung gefallen.

Die Aufteilung:

große Wohndiele ca. 13 m<sup>2</sup>

große Wohnküche ca. 26,3 m<sup>2</sup>

helles Wohnzimmer ca. 26,2 m<sup>2</sup>

großes Schlafzimmer ca. 27,2 m<sup>2</sup>

Bad ca. 5,2 m<sup>2</sup>

Die Ausstattung:

gepflegte Wohnanlage

angenehm helle und hohe Räume

hell gefliestes Wannenbad mit großformatigen Fliesen

helle Bodenfliesen in Küche, Bad und Diele

dekorativer Laminatbodenbelag im Wohnzimmer und Schlafzimmer

Isolierglasfenster 2015 erneuert

Ölzentralheizung 2018 erneuert

Lift

Zur Wohnung gehört ein KFZ- Stellplatz in der Tiefgarage.

Die Wohnung ist seit 2012 vermietet.

Die aktuelle Kaltmiete beträgt inkl. TG- Stellplatz monatlich ca. EUR 910,00.

Da die Miete noch steigerungsfähig ist, kann eine Ertragsverbesserung erzielt werden.

Ein Eigenbezug ist jedoch auch unter Beachtung der gesetzlichen Kündigungsfristen möglich.

Wegen der gewünschten Diskretion sind an dieser Stelle keine weiteren Fotos veröffentlicht. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Bildergalerie.

## Lage

südliches Zentrum von Fürth

gepflegte Wohngegend mit guter Wohnqualität

ca. 4 Gehminuten zur U-Bahn bzw. Bahnhof

Ein Domizil mit guter Rundumversorgung und dem Vorteil der kurzen Wege:

Fachgeschäfte, Einkaufsmarkt, Kindergarten, Schulen, Praxen erreichen Sie in wenigen Minuten bequem zu Fuß.

Dazu ein weiterer Vorteil ...

ein hoher Freizeitwert ...

in ein paar Minuten sind Sie an den idyllischen Rednitzauen ...

hier können Sie bequem ohne Ampeln bis nach Nürnberg mit dem Rad fahren, Joggen, oder



ausgiebig Spaziergehen ...

## Sonstige Angaben

---

Energieverbrauchsausweis vom 29. 08. 2019 mit folgenden Angaben: V, 181,8 kWh, Öl, Baujahr  
Gebäude 1973, 23 Wohneinheiten, Baujahr Wärmegerzeuger 2018, ÖZH, F

