



## 90763 Fürth

Privilegiertes Wohnen ganz oben!  
Klasse Wohnung mit Dachterrasse - wie NEU!  
Fürth - zentral



**235.000 €**

Kaufpreis

**69 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Kirsch & Haubner**

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

[info@kirschundhaubner.de](mailto:info@kirschundhaubner.de)



**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

### Flächen & Zimmer

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| Wohnfläche         | 69 m <sup>2</sup> |
| Zimmer             | 2                 |
| Schlafzimmer       | 1                 |
| Badezimmer         | 1                 |
| separate WCs       | 1                 |
| Wohn-/Schlafzimmer | 2                 |
| Wohneinheiten      | 24                |
| Gewerbeeinheiten   | 2                 |

### Zustand

|         |           |
|---------|-----------|
| Baujahr | 1966/2014 |
| Zustand | teil- /   |

### Preise & Kosten

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Kaufpreis       | 235.000 €         |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. ges. |

### Energieausweis

|                |           |
|----------------|-----------|
| Art            | Bedarf    |
| Baujahr (Haus) | 1966/2014 |

### Allgemeine Infos

|               |   |
|---------------|---|
| Gruppennummer | 8 |
|---------------|---|



## Ausstattung

### Bad

Wanne ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓



## Beschreibung

Die Wohnung:

- 6. Obergeschoss mit Aufzug
- Bequemes Wohnen mit praktischer Aufteilung
- 2 Zimmer mit einer Wohnfläche von ca. 69 m<sup>2</sup>
- Umlaufende Terrasse nach Südwest mit 2 Ausgängen (Wohnen und Küche)
- Beide Zimmer in schönen Größen mit guten Stellmöglichkeiten
- Hochwertige Einbauküche (Nobilis) inklusive
- Komplett Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Eigene Gas-Therme für Heizung und Warmwasser (wurde 2014 erneuert)
- Fliesen und Vinylböden in schöner Optik
- Badezimmer mit Fenster, Badewanne mit Duschaufsatz und Regenbrause
- Separate Toilette
- Geräumiger Windfang mit Mehrzweckschrank
- 1 Kellerabteil inklusive

Renovierungen:

- Die Wohnung wurde seit 2014 umfassend komplett saniert
- 2014: Fliesenböden, Bad und WC, Gasetagenheizung, Elektrik
- 2022: Vinylböden in Küche & Wohn- und Schlafzimmer, Isolierglasfenster mit Balkontüren, Alu Rollläden und Alu Fensterbänke, Einbauküche Nobilia, Wände und Schwedenofen
- 2023: Terrassenboden Douglasie

Die Wohnanlage:

- Besteht aus insgesamt 24 Wohnungen in den Obergeschossen und 2 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss
- Baujahr 1966
- Die Wohnanlage ist ordentlich verwaltet, Hausverwaltung Grund & Hausbesitz GmbH, Färberplatz 12, 90402 Nürnberg

Hinweis: Das Angebot steht in Verbindung mit einem monatlichen Erbpachtzins in Höhe von 25,53 EUR. Der Erbpachtvertrag läuft bis 21.04.2062. Anleger profitieren von einer erhöhten Abschreibung, da der Anteil an Grund & Boden entfällt.

Energetische Werte:

- Verbrauchsausweis, 77,6 kWh, Gas, Baujahr 1966, Klasse C

Fazit: Sie suchen eine attraktive Dachterrassenwohnung in schöner Größe mit perfektem Grundriss und gefragter Citylage mit allen Annehmlichkeiten, dann haben Sie JETZT die einmalige Chance zu einem tollen Preis.

"Sie entscheiden – wir kümmern uns um den Rest!"

## Lage

- In begehrter Wohnlage
- 90763 Fürth
- Die Fürther Südstadt zeichnet sich durch die gute Anbindung an die Innenstadt und den Südstadtpark aus.
- Der Südstadtpark verwöhnt durch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, wie Joggen, Spaziergehen



und Fahrradfahren

- Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte uvm. sind in der Umgebung vorhanden und gut erreichbar
- Sehr gute Anbindung an die Autobahn und an öffentliche Verkehrsmittel

## Sonstige Angaben

---

Wir würden uns sehr freuen, Sie bei einem persönlichen Besichtigungstermin begrüßen zu dürfen.

Gerne sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung behilflich.

Unsere Öffnungszeiten:

Mo. - Do.: 08:30 Uhr - 12:30 Uhr und 13:30 Uhr - 17:30 Uhr

Fr.: 08:30 Uhr - 14:00 Uhr

Sa.: 09:00 Uhr - 12:00 Uhr

Beratungstermine sind selbstverständlich auch außerhalb unserer Geschäftszeiten nach Vereinbarung möglich.



**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN













