



## 90766 Fürth

# Helles Apartment mit Balkon und schöner Aussicht ...



**128.500 €**

Kaufpreis

**37,15 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Peter Hüfner Immobilien**

Gianluca Vitiello

Tel.: +49 911 777711

[g.vitiello@huefner-immobilien.de](mailto:g.vitiello@huefner-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	37,15 m <sup>2</sup>
Zimmer	1

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1960
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1960
---------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	128.500 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Allgemeine Infos

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



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Dachboden	✓

### Heizungsart

Etagenheizung	✓
---------------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Kunststoff	✓
------------	---

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---



## Beschreibung

---

Die gepflegte Wohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Sie verfügt über eine anrechenbare Wohnfläche von ca. 37 m<sup>2</sup> mit guter Raumaufteilung und Ausstattung:

Die Aufteilung:

Diele ca. 3,4 m<sup>2</sup>

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

Küche ca. 7,1 m<sup>2</sup>

Bad ca. 4,2 m<sup>2</sup>

Wohnbereich 18 m<sup>2</sup>

Balkon ca. 4 m<sup>2</sup> ( Fläche wurde zu 50 % auf die Wohnfläche angerechnet )

Die Ausstattung:

massive Bauweise

Deckendämmung zwischen Keller und Erdgeschoss

gefliestes Bad mit WC, Waschbecken, Badewanne

geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zum sonnigem Balkon

Küche mit Einbauküche

dekorativer Vinylboden in Holzoptik im Wohnbereich, Küche und Diele

Isolierglasfenster mit Rollläden

Gas- Etagenheizung mit Warmwasserversorgung

Satelliten - Anschluss

Türsprechanlage

Hausmeisterservice und Winterdienst

Zur Wohnung gehört ein großer Kellerraum und ein Dachbodenabteil

Die Wohnung steht leer.

Sie eignet sich somit ideal zur Kapitalanlage oder zum Eigenbezug.

## Lage

---

Fürth Hardhöhe -

ein gediegenes Domizil mit guter Rundumversorgung,

guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

und dem Vorteil der kurzen Wege -

Eine Wohngegend mit guter Wohnqualität und ausgezeichneter Rundumversorgung:

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

Dazu eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr:

Bushaltestelle sowie U-Bahn Station befinden sich in unmittelbarer Nähe.

## Sonstige Angaben

---



Energieverbrauchsausweis, V vom 22.04.2024 mit folgenden Angaben: Erdgas, Endenergiebedarf  
85,3 kWh, Baujahr Gebäude 1960 , Baujahr Wärmerezeuger 2018, C











