

**90765 Fürth**

Ideal für Gartenfreunde ...

Modernisierte Wohnung mit großem Garten und Garage

**365.000 €**

Kaufpreis

74,2 m²

Wohnfläche

250 m²

Grundstücksfläche

3,5

Zimmer



PETER HÜFNER IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner**Peter Hüfner Immobilien**

Christian Wejda

Tel.: +49 911 777711

c.wejda@huefner-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	74,2 m ²
Grundstücksfläche	250 m ²
Zimmer	3,5

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	365.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1958
----------------	------

Zustand

Baujahr	1958
---------	------



Ausstattung



Beschreibung

Das ist Ihre Gartenwohnung ...

Eine modernisierte Wohnung im Erdgeschoss eines gepflegten 3- Familienhauses.
Das Anwesen befindet sich auf einem Eckgrundgrundstück mit altem Baumbestand.

Die Wohnung verfügt über eine anrechenbare Wohnfläche von ca. 74 m², unterteilt in 3,5 Zimmer,
Diele, Küche, Bad und Balkon.

Diele ca. 6,1 m²
kleines Zimmer ca. 4,5 m²
Bad ca. 5,6 m²
Küche ca. 11,9 m²
Schlafzimmer ca. 13,3 m²
mittleres Zimmer ca. 8,5 m²
Wohnzimmer ca. 20,7 m²
Balkon ca. 7,3 m²

Die Wohnung wurde im Jahr 2014 äußerst aufwändig und liebevoll modernisiert
z. B:

Erneuerung der Elektrik
neue Wohnungstüre
neues Tageslichtbad mit hochwertiger Sanitärausstattung
neue Zargen
neue Bodenbeläge
Marmorboden im Wohnzimmer
Kaminofenanschluss im Wohnzimmer
hochwertige Einbauküche mit dekorativer Front
Deckenpaneele in der Diele mit integrierten Leuchten

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

Hier einige Highlights vorab.

überdeckter Hauseingang
angenehm helle Räume
Isolierglasfenster in Kunststoffausführung
Rollläden, teilweise automatisch
helle, großformatige Bodenfliesen in der Diele
dekorativer Marmorboden in Wohnzimmer
ansonsten Laminat- und Vinylboden
Tageslichtbad mit Wanne, Waschbecken und hochwertigen Badeinbaumöbeln
große Wohnküche mit hochwertiger Einbauküche
Durchreiche von der Küche zum Wohnzimmer
Kaminofenanschluss im Wohnzimmer
Gaszentralheizung

großer Balkon mit Zugang zum idyllischen Garten ...
... großer Garten mit einer Fläche von ca. 250 m² zur Sondernutzung

Im Garten gibt es lauschige Plätzchen, eine gemütliche Hütte, Gartenhaus, Gewächshaus, Terrasse,
Außendusche etc. ...
Eigentlich kann man diese Idylle nicht so richtig beschreiben
man muss sie gesehen haben ...



Anschauen lohnt sich ...

Zur Wohnung gehört ein großer Kellerraum mit einer Fläche von ca. 17,5 m² und eine Garage mit automatischen Torantrieb

Lage

Fürth Nord
im Stadtteil Stadeln
in einer ruhigen 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

Der Energieausweis lag bei Auftragserteilung noch nicht vor. Er ist beantragt und kann ich Kürze vorgelegt werden.











