90763 Fürth

City- Apartment mit großer Loggia



149.000 €
Kaufpreis

36,5 m²
Wohnfläche

40,5 m²
Gesamtfläche

1
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Peter Hüfner Immobilien
Barbara Heidrich
Tel.: +49 911 777711
b.heidrich@huefner-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	36,5 m²
Nutzfläche	4 m²
Gesamtfläche	40,5 m²
Zimmer	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	bzw.

Preise & Kosten

Kaufpreis	149.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1993

Zustand

Baujahr	1993

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard

Bodenbelag

Fliesen	✓
Teppich	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bad

Dusche	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Befeuerung

Gas	✓

Beschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um ein 1 Zimmer- Apartment im 3. Obergeschoss eines im Jahr 1993 neu erbauten Hofgebäudes.
Über das Treppenhaus gelangen Sie in Ihre Wohnung im 3. Stock. Dieses helle und großzügige Apartment mit der großen Loggia wird Ihnen bestimmt auf Anhieb wegen dem angenehm hellen Ambiente gefallen.

Die Aufteilung:

Diele ca. 3,5 m²
Wohnen und Kochen ca. 25,4 m²
Duschbad ca. 3,3 m²
Loggia ca. 10,9 m², die mit einer anrechenbaren Fläche von ca. 5,4 m² in der Wohnfläche enthalten ist

Die Ausstattung:
massive Bauweise
helle Innentüren und Zargen - Ausführung Esche weiß
Isolierglasfenster in Kunststoffausführung
angenehm heller Wohn und Kochbereich
Wohnraum mit Zugang zur Loggia und Küche
separate Küche mit Fenster, die zum Wohnbereich hin geöffnet ist
hell gefliestes Duschbad mit WC und Waschbecken

Bodenbeläge:
Fliesen in der Küche und Bodenfliesen im Sanitärbereich
Teppichboden in Wohnraum und Diele

Gaszentralheizung mit Flachheizkörper
Türsprechanlage
Hausmeisterservice und Winterdienst
Zur Wohnung gehört ein separates Kellerabteil

Der idyllische Innenhof mit dem Spielplatzanlage steht den Bewohnern zur allgemeinen Nutzung zur Verfügung.

Lage

zentral und doch ruhig -
Nähe Hauptbahnhof -
von der Straße zurück versetzt -
sehr idyllisch -
in einem Hofgebäude -
mit guter Infrastruktur -

Ein Domizil mit guter Rundumversorgung und dem Vorteil der kurzen Wege:
alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Praxen, Apotheken, Multiplexkino,
Bus und U-Bahnhaltestelle, Bahnverbindung etc. sind in wenigen Minuten bequem zu Fuß zu erreichen -
dazu ein naturnahes Umfeld mit einem hohen Freizeitwert durch den Südstadtpark, dem Fürther Stadtpark und dem Stadtwald -

mit sehr guter Anbindung an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz -

zum Frankenschnellweg / A 73 und Südwesttangente sind es wenige Fahrminuten

Sonstige Angaben

Die Wohnung ist seit 2013 vermietet.
Die monatliche Kaltmiete beträgt derzeit EUR 300,00 zzgl. umlagefähiger Nebenkosten.
Der Mieteingang erfolgt pünktlich und regelmäßig.
Die Miete wurde in den letzten Jahren nicht erhöht, so dass die Option zur Ertragsverbesserung gegeben ist.
Ein Eigenbezug ist unter Beachtung der gesetzlichen Kündigungsfristen möglich.

Die monatliche Hausgeldvorauszahlung für die Wohnung beträgt ca. EUR 195,50 inkl. Heizung/Wasser/Kanal, Rücklagenzuführung und Verwalter

Der aktuelle Gesamtrücklagenstand Wohnhaus zum 31.03.2026 beträgt ca. EUR 49.556,23 d. h. anteilig für die Wohnung ca. EUR 971,27

Sie haben die Möglichkeit einen Stellplatz in der Tiefgarage dazu zu erwerben.
Der Kaufpreis hierfür beträgt: EUR 25.000,00
Der TG-Stellplatz ist seit 2016 vermietet.
Die monatliche Miete beträgt derzeit EUR 60,00

(monatliche Hausgeldvorauszahlung ca. EUR 23,00 inkl. Rücklagenzuführung und Verwalter

Der aktuelle Gesamtrücklagenstand Tiefgarage zum 31.03.2026 beträgt ca. EUR 25.072,84 d. h. anteilig für den Stellplatz ca. EUR 659,82

Ein Teil der Bilder wurde aus Gründen der Diskretion mit KI bearbeitet bzw. aufgeräumt.

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







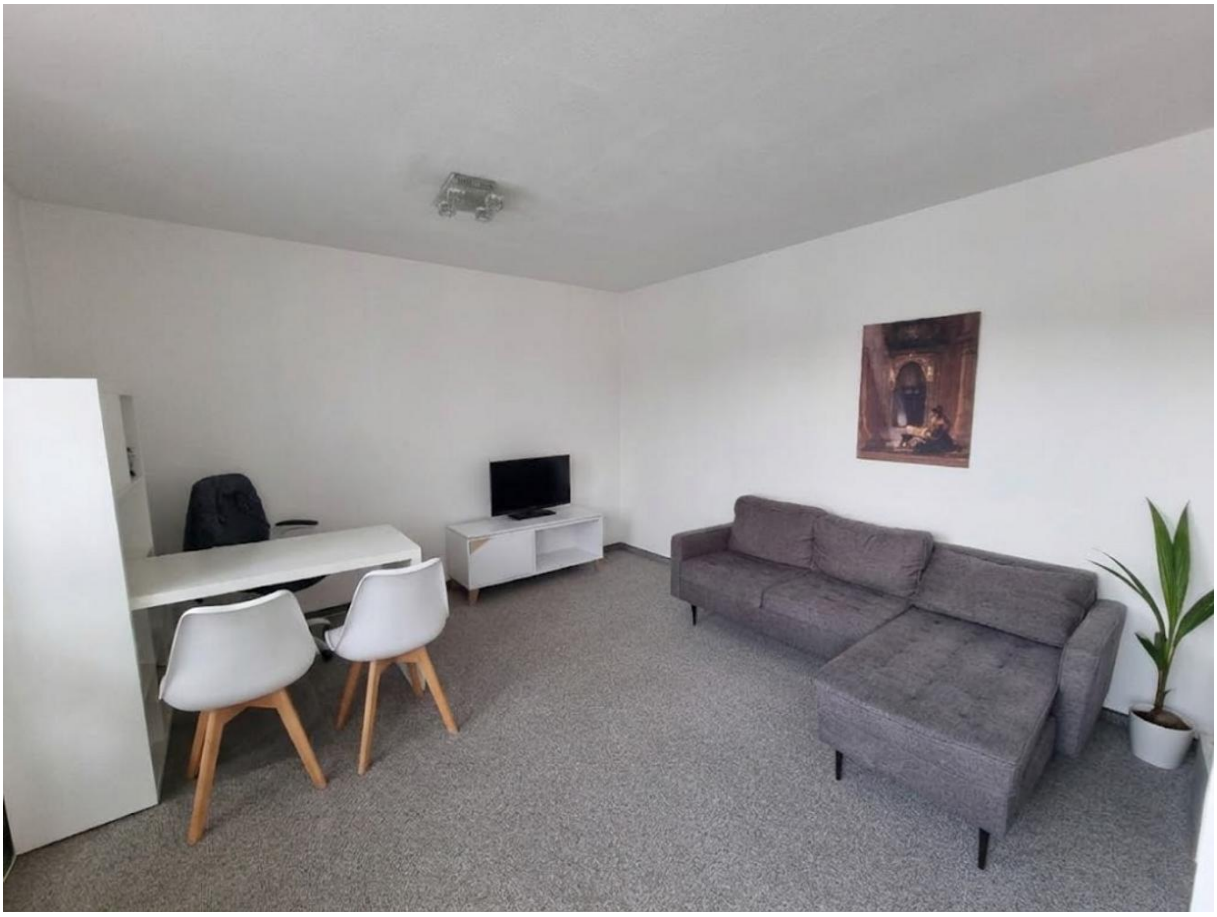





















hager
75