



## 90762 Fürth

# Charmante Maisonette-Wohnung mit Tiefgaragenstellplatz in Fürth



**290.000 €**

Kaufpreis

**69,15 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

Mehrdad Younesi  
Tel.: 004917680758015  
[mehrdad.younesi@remax.de](mailto:mehrdad.younesi@remax.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	69,15 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	2

### Zustand

Baujahr	1998
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	290.000 €
Hausgeld	350 €
Aussen-Courtage	3,57 % (inkl.)

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1998
----------------	------

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	Vermietet
--------------	-----------



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Gas ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

### Energieausweis

Art: Verbrauchsausweis

Gültig bis: 14.05.2029

Endenergieverbrauch: 85,2 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Baujahr lt. Energieausweis: 1998

Wesentlicher Energieträger: Gas

Effizienzklasse: C

Auf der unteren Ebene (3. Obergeschoss) befinden sich:

- ein großzügiges und lichtdurchflutetes Wohnzimmer
- eine Küche mit Einbauküche
- eine geräumige Diele
- ein Gäste-WC
- eine Terrasse mit Platz zum Entspannen

Über die eigene interne Treppe gelangt man in die obere Ebene (4. Obergeschoss). Dort befinden sich:

- ein gemütliches Schlafzimmer
- ein modernes Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC
- ein zusätzlicher Balkon
- ein gemütliches Schlafzimmer
- ein kleiner Abstellraum für zusätzlichen Stauraum

Ein Tiefgaragenstellplatz gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet komfortables und sicheres Parken.

Kellerraum

- interne Treppe
- attraktive Raumaufteilung



## Beschreibung

Diese attraktive Maisonette-Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung auf zwei Ebenen und ihre zentrale Lage in Fürth.

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet ein modernes Wohnkonzept mit separater Schlafebene im darüberliegenden 4. Obergeschoss, verbunden durch eine wohnungsinterne Treppe.

### Hinweis zur Vermietung

Die Wohnung ist derzeit vermietet und stellt somit eine interessante Gelegenheit für Kapitalanleger dar. Durch das bestehende Mietverhältnis profitieren Käufer von sofortigen Mieteinnahmen und einer bereits gesicherten Nutzung der Immobilie.

Nähere Informationen zum Mietverhältnis sowie zu den aktuellen Mieteinnahmen können bei ernsthaftem Interesse gerne zur Verfügung gestellt werden.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler und begehrter Lage von Fürth. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, öffentliche Verkehrsmittel sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar. Die gute Anbindung an Nürnberg und die umliegenden Städte macht den Standort besonders attraktiv.

## Sonstige Angaben

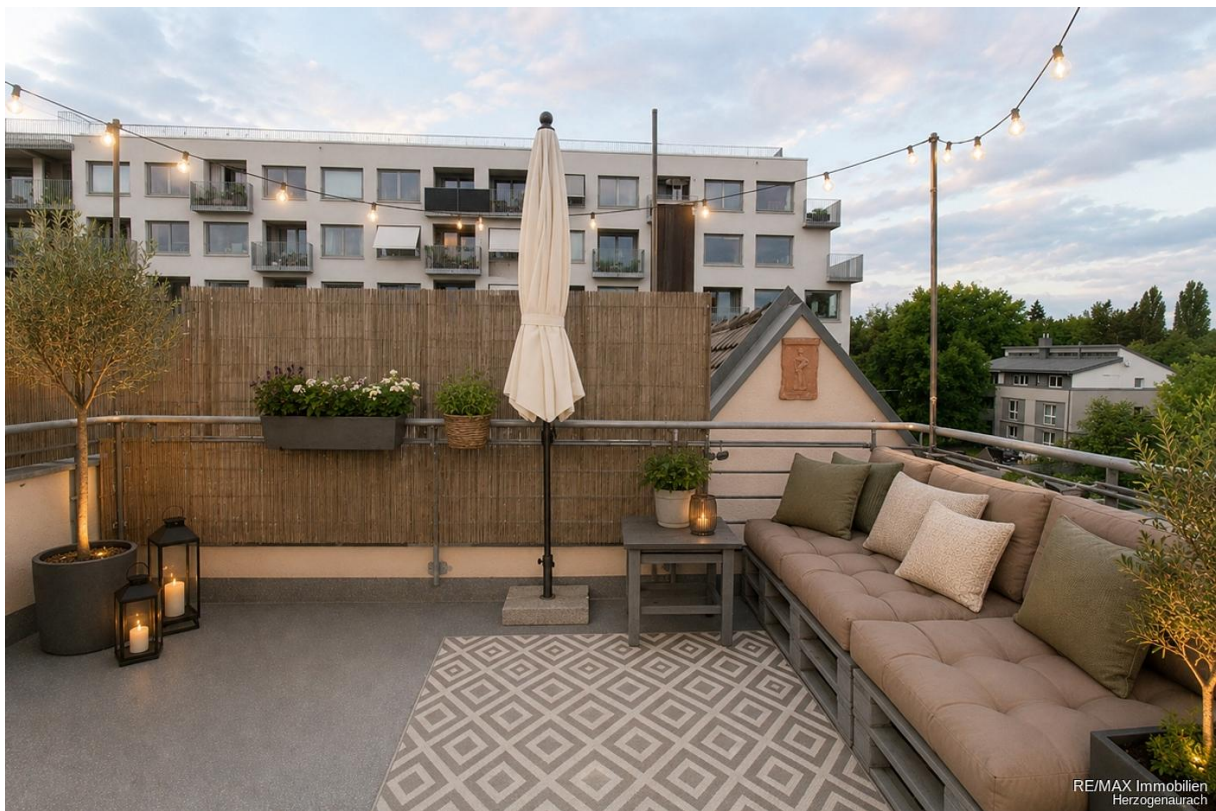
Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.5.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 85.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Bei Erwerb verpflichtet sich der Käufer an RE/MAX Solutions, Herr Younesi, eine Maklerprovision in Höhe von 3,57 % (inkl. MwSt.) des Kaufpreises nach notariellem Vertragsabschluss zu leisten. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklerprovision. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

### HINWEIS ZUM GELDWÄSCHEGESETZ (GWG)

Gesetzliche Pflichten für Immobilienmakler nach dem GWG gemäß §2 Absatz 1 Nr. 10 GWG. Nach diesem Gesetz ist jeder Immobilienmakler verpflichtet, bei Kontaktaufnahme die Identität des Kunden festzustellen. d.h. Ausweispapiere zu kopieren od. zu fotografieren und 5 Jahre aufzubewahren. Bitte bringen Sie zur Besichtigung ein gültiges Ausweisdokument oder die Kopie Ihres Personalausweises mit. Bei juristischen Personen oder Personengesellschaften ist ein Handelsregisterauszug notwendig. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.













**DACHGESCHOSS 3 OG**

Wohnung Nr. 20: 69,16 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Maisonettwohnung Nr. 20:	
Dachgeschoß 1	38,90 m <sup>2</sup>
Dachgeschoß 2	30,26 m <sup>2</sup>
Gesamtwohnfläche	69,16 m <sup>2</sup>

Kopien sind nicht zur Maßentnahme geeignet.



RE/MAX Immobilien  
Herzogsauach

**MAISONETT**

Wohnung Nr. 20: 69,15 m<sup>2</sup> Wohnfläche 4 OG

Maisonettwohnung Nr. 20:	
Dachgeschoß 1	38,90 m <sup>2</sup>
Dachgeschoß 2	30,25 m <sup>2</sup>
Gesamtwohnfläche	69,15 m <sup>2</sup>

Kopien sind nicht zur Maßentnahme geeignet.



RE/MAX Immobilien  
Herzogsauach