



**90763 Fürth**

## City - Komfort- Wohnung mit Wintergarten ...



**228.000 €**

Kaufpreis

**66 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Peter Hüfner Immobilien**

Christian Wejda

Tel.: +49 911 777711

[c.wejda@huefner-immobilien.de](mailto:c.wejda@huefner-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

|            |                   |
|------------|-------------------|
| Wohnfläche | 66 m <sup>2</sup> |
| Zimmer     | 2                 |

### Preise & Kosten

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Kaufpreis       | 228.000 €         |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. ges. |

### Energieausweis

|                |      |
|----------------|------|
| Baujahr (Haus) | 1992 |
|----------------|------|

### Allgemeine Infos

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

### Zustand

|         |      |
|---------|------|
| Baujahr | 1992 |
|---------|------|



## Ausstattung

### Allgemein

Abstellraum ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Befuerung

Gas ✓

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓



## Beschreibung

Die Wohnung liegt im 5. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage mit Lift. Sie bietet mit 2 intelligent aufgeteilten Zimmern und schönem Wintergarten einen hohen Wohnkomfort.

Sie wird Ihnen bestimmt wegen des äußerst gepflegten Zustandes und den angenehm, hellen Räumen gefallen.

Die Ausstattung:  
durchdachte Raumaufteilung  
2 lichtdurchflutete Räume  
praktische Abstellkammer  
Isolierglasfenster in Kunststoffausführung und teilweise bodentief  
Rollläden  
Einbauküche (kann auf Wunsch gegen Ablöse übernommen werden)  
hell gefliestes Bad mit Badewanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss  
separates WC  
Fliesenboden und Parkett  
Marmorboden im Eingangsbereich  
komfortable Fußbodenheizung  
Gaszentralheizung (2012)  
Waschkeller  
Gemeinschaftsgarten  
Lift bis in den Keller

Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerabteil.

Das Hausgeld beläuft sich aktuell auf ca. 196,52 EUR (inkl. Heizkostenvorauszahlung)

## Lage

im südlichen Zentrum von Fürth -  
in einer gepflegten Wohngegend mit guter Wohnqualität und Flair sowie historischem Umfeld -  
mit Nähe zu den idyllischen Rednitzauen -

Die Gegend rund um St. Paul ist eine begehrte Wohnlage mit guter Rundumversorgung und dem Vorteil der kurzen Wege:  
Bäcker, Metzger, Fachgeschäfte, Einkaufsmarkt, Kindergarten, Schulen, Praxen erreichen Sie in wenigen Minuten bequem zu Fuß. Zur U-Bahn und zum Bahnhof sind es ca. 4 Gehminuten - zum Autobahnnetz Nürnberg-Fürth-Erlangen es ca. 5 Autominuten.  
Die nahegelegenen Rednitzauen laden zum Radfahren, Joggen oder ausgedehnten Spaziergängen ein ...  
Erholung pur entlang der Pegnitz vom Nürnberger Altstadtring bis hin zum Regnitzgrund nach Fürth Stadeln und weiter ...

## Sonstige Angaben

Energieverbrauchsausweis vom 15. April 2024 mit folgenden Angaben: V, 51,9 kWh, Erdgas E, Baujahr Gebäude 1992, Baujahr Wärmeerzeuger 2012, Anzahl Wohnungen 13, Gebäudenutzfläche 1.572 m², B





