



90768 Fürth

Attraktive 4-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkons und einem beheizbaren Hobbyraum ...

**374.900 €**

Kaufpreis

102,8 m²

Wohnfläche

125,8 m²

Gesamtfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Peter Hüfner Immobilien

Barbara Heidrich

Tel.: +49 911 777711

b.heidrich@huefner-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	102,8 m ²
Nutzfläche	23 m ²
Gesamtfläche	125,8 m ²
Zimmer	4

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	374.900 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

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

Zustand

Baujahr	1992
---------	------



Ausstattung

Allgemein

Wasch- / Trockenraum	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

unterkellert

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



Beschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um eine attraktive Wohnung mit 4 Zimmern und zwei Balkons. Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss (ohne Aufzug) einer gepflegten, kleinen Mehrfamilienhauses mit folgender Aufteilung:

Garderobe-/Diele u. Flur ca. 13,3 m²
Wohn-/ Esszimmer ca. 30,8 m²
Küche ca. 12,8 m²
Arbeit-/ Hauswirtschaftsraum ca. 7,8 m²
Schlafzimmer ca. 16 m²
Kinderzimmer ca. 12,5 m²
Tageslichtbad ca. 7 m²
Gäste-WC ca. 3 m²
große Westbalkon ca. 9,1 m²
Südbalkon ca. 3,7 m²

Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil ca. 7,8 m² und ein großer, beheizbarer Hobbyraum ca. 16 m²

Die Ausstattung:

massive Bauweise in hochwertiger Ausführung
sehr gute Raumaufteilung
alle Räume sind vom Flur aus zu begehen
3-fach verglaste Isolierglasfenster in Kunststoffausführung (mit Ausnahme im Wohn-/Esszimmer)
Rollläden
dekorative Marmorfensterbänke
helles Wohn-/ Esszimmer mit Zugang zum großem Westbalkon
große Wohnküche
Einbauküche mit Marken- Elektrogeräten
Tageslichtbad mit Eckwanne, Dusche, Doppelwaschbecken und WC (ca. 1992)
Gäste- WC (ca. 1992)
Arbeit-/ Hauswirtschaftsraum mit WM- Anschluss
Parkettboden in allen Wohnräumen, Diele und Flur
Fliesenboden im Sanitärbereich, Küche und Arbeit-/ Hauswirtschaftsraum

und das Highlight:
ein sonniger, sichtigeschützter, großer Westbalkon mit Markise

Weiteres:

Türsprechanlage
Trockenraum, Winterdienst
Anstrich der Balkongeländer und Fassade (ca. 2018)
Tiefgaragensanierung (ca. 2017)
neue Gas- Zentralheizung (ca. 2015)
schön angelegte, pflegeleichte Außenanlagen

Lage

zentrumsnah und naturnah -
idyllisch -
im Stadtteil Burgfarrnbach -
in einer ruhigen Seitenstraße -



in begehrter Wohnlage -

Ein Domizil mit guter Rundumversorgung und dem Vorteil der kurzen Wege: alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Praxen, Apotheke, Kindergarten, Bus und S-Bahnhaltestelle etc. sind in wenigen Minuten bequem zu Fuß zu erreichen – mit sehr guter Anbindung an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz – über die Südwesttangente kommen Sie schnell und bequem in die Zentren von Nürnberg, Fürth und Erlangen.

Das naturnahe Umfeld bietet Ihnen Wohnen im Grünen innerhalb der Stadtgrenze. Ideal für Wanderer und Radfahrer ist der Farnbachgrund und der Europakanal. Bequem und fast ohne Ampeln können Sie nach Fürth, Erlangen oder Nürnberg radeln.

Sportvereine bieten vielfältige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung –

Sonstige Angaben

Sie haben die Möglichkeit, einen KFZ- Stellplatz in der Tiefgarage dazu zu erwerben. Der Kaufpreis hierfür beträgt EUR 25.000,00

Die monatliche Hausgeldvorauszahlung inkl. TG- Stellplatz beträgt ca. 356,00 EUR
inkl. Heizung (ca. EUR 65,00) Verwalter (ca. EUR 33,32)
Rücklagenzuführung Wohnhaus (ca. EUR 95,75)
Rücklagenzuführung Tiefgarage (ca. EUR 13,76)

Die jährliche Hausgeldvorauszahlung TG- Stellplatz beträgt ca. EUR 4.272,00
davon umlagefähig ca. EUR 2.062,53
bzw. nicht umlagefähig ca. EUR 902,54
zzgl. Rücklagenzuführung ca. EUR 1.306,83

Energieverbrauchsausweis vom 5. September 2018 mit folgenden Daten: V, von 101,3 kWh/m², Gas, Bj. 1992, Bj. Anlagentechnik 1991, 3 Wohneinheiten, D



























