



## 90763 Fürth

# Wohnen am Südstadtpark ... 4 Zimmer- Wohnung mit großem Balkon ...



**449.000 €**

Kaufpreis

**85 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**91 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Peter Hüfner Immobilien**

Barbara Heidrich

Tel.: +49 911 777711

[b.heidrich@huefner-immobilien.de](mailto:b.heidrich@huefner-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	85 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	6 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	91 m <sup>2</sup>
Zimmer	4

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
--------------	-----------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	449.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	2009
----------------	------

### Zustand

Baujahr	2009
---------	------



## Ausstattung

---



## Beschreibung

Diese Wohnung wird Ihnen bestimmt gefallen !  
Sie befindet sich im 1. Obergeschoss einer top- gepflegten, kleinen Wohnanlage und erstreckt sich über die gesamte 1. Etage.  
Eine gelungene Aufteilung, verbunden mit modernem Wohnkomfort in grüner Umgebung, machen diese Wohnung zu einem ansprechenden Domizil...

Die Aufteilung:

Wohn-/ Essbereich ca. 26,3 m<sup>2</sup>  
Kochbereich ca. 11,5 m<sup>2</sup>  
Arbeitszimmer ca. 10,4 m<sup>2</sup>  
Schlafzimmer ca. 10 m<sup>2</sup>  
Kinderzimmer ca. 11,8 m<sup>2</sup>  
Flur ca. 7,8 m<sup>2</sup>  
Bad ca. 5,3 m<sup>2</sup>  
Gäste-WC ca. 1,9 m<sup>2</sup>  
Balkon ca. 10 m<sup>2</sup>

Die Ausstattung:

einfach top - hochwertig -  
bequem mit dem Aufzug direkt in den 1. Stock  
sehr gute Raumaufteilung  
lichtdurchflutete Räume - bodentiefe Fenster  
3-fach verglaste Isolierglasfenster in Kunststoffausführung  
hochwertige Fensterbänke in Granitausführung  
offener Kochbereich mit hochwertiger Küchenzeile  
Wohnbereich und Essbereich mit Zugang zum West- Balkon  
großer, überdachter West- Balkon mit spektakulärer Aussicht  
hochwertige Sanitärausstattung:  
modernes Tageslichtbad mit WC, Waschbecken, Badewanne, Sprossen- Heizkörper und WM-  
Anschluss  
Gäste- WC

Bodenbeläge:

hochwertige, dekorative Bodenfliesen in der Wohnküche und im Sanitärbereich  
Parkettboden

Lift

Türsprechanlage  
TV und Telefonanschluss in allen Wohnräumen  
Kabel  
Flachheizkörper  
Zentralheizung mit Warmwasserversorgung  
Hausmeisterservice und Winterdienst  
schön angelegte Außenanlagen

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum mit Stromanschluss, Fläche ca. 6 m<sup>2</sup>  
Ferner verfügt die Wohnanlage über einen Fahrradschuppen.

Sie haben die Möglichkeit einen Carport dazu zu kaufen. Der Preis hierfür beträgt EUR 25.000,00

Die monatliche Hausgeldvorauszahlung für  
die Wohnung, mit einem 4. Personenhaushalt, beträgt ca. 390,00 EUR  
inkl. Heizung (ca. EUR 182,87) Verwalter (ca. EUR 26,18) Rücklagenzuführung (ca. EUR 41,22)



Die jährliche Hausgeldvorauszahlung für die Wohnung beträgt ca. EUR 4.189,68 davon umlagefähig ca. EUR 2.194,55 bzw. nicht umlagefähig ca. EUR 851,70 zzgl. Rücklagenzuführung ca. EUR 494,64

Die jährliche Hausgeldvorauszahlung für den Carport beträgt ca. EUR 156,00

## Lage

---

top -  
direkt am Südstadtpark -  
Nähe Grüne Halle -  
zentrumstnah - mit guter Infrastruktur -

Ein Domizil mit guter Rundumversorgung und dem Vorteil der kurzen Wege:  
alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen, Kindergarten, 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 angrenzenden 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 ca. 5 Fahrminuten

## Sonstige Angaben

---

Energiebedarfsausweis mit folgenden Angaben: 73,3 kWh/(m<sup>2</sup>a), Heizwerk, fossil, Baujahr Gebäude 2009, Baujahr Wärmeerzeuger 2009, B





























