

**90765 Fürth****Zentrumsnah und naturnah ...  
Renovierte 4-Zimmer-Wohnung****349.900 €**

Kaufpreis

**110 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**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	110 m <sup>2</sup>
Zimmer	4

**Preise & Kosten**

Kaufpreis	349.900 €
Aussen-Courtage	3,50 % inkl. ges.

**Allgemeine Infos**

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



## Ausstattung

---



## Beschreibung

Die Wohnung liegt im Obergeschoss eines kleinen Wohn- und Geschäftshauses mit 3 Parteien.  
Das Anwesen hat seinen Ursprung im Jahr 1961.  
In den letzten Jahren wurde folgende Renovierungen und Wertverbesserungen durchgeführt:

- 2012 neue Gasetagenheizung
- 2018 neue Isolierglasfenster mit 3-fach-Verglasung
- 2019 neues Bad und Hauswirtschaftsraum
- 2019 neue Wasserleitungen in Bad und Küche
- 2019 neue Stromleitungen im Bad und Hauswirtschaftsraum
- 2020 neuer Durchlauferhitzer im Hauswirtschaftsraum
- 2024 Fallrohrsanierung mit Inliner
- 2024 Kelleraußenabdichtung
- 2025 Hof und Terrasse neu gepflastert

die weitere Ausstattung bzw. Aufteilung:  
4 Zimmer, davon ein Zimmer als Durchgangszimmer,  
Diele, Küche mit angrenzendem Essbereich, Hauswirtschaftsraum mit Gäste- WC, Waschbecken  
und Badeinbaumöbel

Einbauküche  
Original- Dielenboden in den Wohnräumen  
Laminatboden im Essbereich  
PVC- Boden in der Küche  
Bodenfliesen im Bad und Hauswirtschaftsraum  
2 Toiletten

großer Kellerraum mit einer Fläche von ca. 12 m<sup>2</sup> und mit Stromanschluss

Zur Wohnung ist ein KFZ- Stellplatz zugeordnet (lt. Beschluss der Eigentümerversammlung vom 30.04.2014)  
Zum Anwesen gehört eine Terrasse, die seit Jahren ausschließlich vom Verkäufer der Wohnung genutzt wird.

Die Wohnung ist auch als solide Kapitalanlage mit guter Rendite interessant ...  
Bei Vermietung ist mit einer jährlichen Kaltmiete in Höhe von ca. EUR 15.960,00 zu rechnen.

Die monatliche Hausgeldvorauszahlung für die Wohnung beträgt ca. EUR 350,00 inkl.  
Wasser/Kanal (ca. EUR 13,93), Rücklagenzuführung (ca. EUR 158,87), Verwalter (ca. EUR 61,88)

( jährliche Hausgeldvorauszahlung ca. EUR 4.200,00,-- davon  
umlagefähig ca. EUR 1.489,91,00,  
nicht umlagefähig ca. EUR 793,06,  
Rücklagenzuführung ca. EUR 1.906,44)

## Lage

zentrumstnah und naturnah -  
im Norden von Fürth -  
im Stadtteil Stadeln -

ein begehrtes Domizil mit guter Rundumversorgung und dem Vorteil der kurzen Wege:  
alle Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Bäcker, Metzger, Supermarkt, Post, Bank erreichen Sie in



wenigen Minuten bequem zu Fuß.

Die Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe. Von hier haben Sie einen kurzen Transfer zur Innenstadt und zur U- Bahn ..

zum idyllischen Wiesengrund sind es auch nur ein paar Minuten.

Die Wege entlang der Regnitz laden zum Radfahren, Joggen und Wandern ein.

## Sonstige Angaben

---

Energiebedarfsausweis vom 18. Okt. 2017 mit folgenden Angaben: Endenergiebedarf 364,6 kWh,  
Erdgas, Baujahr Gebäude 1961, Baujahr Wärmeerzeuger 1985 / 2012, H

































