



## 90762 Fürth

Schöner Wohnen ...  
mit herrlichem Blick zur Uferpromenade



**298.000 €**

Kaufpreis

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

Wohnfläche

**3**

Zimmer



PETER HÜFNER IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

**Peter Hüfner Immobilien**

Tobias Kern

Tel.: +49 911 777711

[t.kern@huefner-immobilien.de](mailto:t.kern@huefner-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	85 m <sup>2</sup>
Zimmer	3

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1985
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1985
---------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	298.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Allgemeine Infos

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



## Ausstattung

### Allgemein

Gäste-WC ✓

### Befuerung

Gas ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bad

Wanne ✓

Fenster ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓



## Beschreibung

Die Wohnung ist einfach ein Traum ...

Sie liegt im 5. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit herrlichem Blick zum Rednitzgrund.

Die Wohnung verfügt über eine stattliche Wohnfläche von ca. 85 m<sup>2</sup>, unterteilt in 3 angenehm helle Zimmer, Diele, Küche, Tageslichtbad und Loggia:

Diele ca. 6,3 m<sup>3</sup>

Küche ca. 7 m<sup>2</sup>

Tageslichtbad ca. 5,5 m<sup>2</sup>

großes Wohnzimmer ca. 26,3 m<sup>2</sup> mit Zugang zur Loggia

2. Zimmer ca. 12,9 m<sup>2</sup>

Gäste- WC ca. 1,9 m<sup>2</sup>

Flur mit Abstellraum ca. 4,1 m<sup>2</sup>

3. Zimmer ca. 16,9 m<sup>2</sup>

und

die schöne Loggia mit ca. 8,4 m<sup>2</sup>

In den letzten Jahren wurden einige Renovierungen durchgeführt:

z. B.:

Fassadenanstrich

Lift erneuert

neue Isolierglasfenster in Kunststoffausführung

Laminatbodenbelag in den Wohnräumen

Wände neu gestrichen

Der Zustand von Küche, Bad und WC ist gepflegt, aber noch im Status aus dem Erbauungsjahr.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil.

Sie haben die Möglichkeit einen KFZ- Stellplatz (Duplex) dazu zu erwerben.

Der Kaufpreis hierfür beträgt: EUR 17.000,00

## Lage

idyllisch und zentrumsnah -

Nähe Stadthalle und Rednitzauen -

ca. 7 Gehminuten zur Fußgängerzone und ca. 2 Gehminuten zur U- Bahnstation.

Die Wohngegend bietet wegen ihrer Nähe zu den idyllischen Rednitzauen eine gute Wohnqualität mit Flair.

Ein Domizil mit guter Rundumversorgung und dem Vorteil der kurzen Wege:

Bäcker, Fachgeschäfte, Discounter sowie Ärzte, Post und Banken erreichen Sie in wenigen Minuten bequem zu Fuß.

## Sonstige Angaben

Energieverbrauchsausweis vom 21. 08. 2018 mit folgenden Angaben: V, Gas, 119,3 kWh, Baujahr Gebäude 1985, Baujahr Wärmezeuger 2005, D













