



## 90765 Fürth

# Gepflegte 3 Zimmer- Wohnung mit Balkon und Garage



**320.000 €**

Kaufpreis

**96 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



PETER HÜFNER IMMOBILIEN

### 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	96 m <sup>2</sup>
Zimmer	3

### Preise & Kosten

Kaufpreis	320.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1988
----------------	------

### Allgemeine Infos

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

### Zustand

Baujahr	1988
---------	------



## Ausstattung

---



## Beschreibung

Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss einer kleinen Wohnanlage mit 8 Parteien.  
Die 3- Zimmer - Wohnung ist seit 1 1/2 Jahren vermietet und wurde laufend instand gehalten. Somit präsentiert sie sich in einem gepflegten Zustand. Die gute Ausstattung und die durchdachte Aufteilung wird Ihnen bestimmt gefallen.

Die Aufteilung:

Diele ca. 8,3 m<sup>2</sup>  
Flur ca. 4,9 m<sup>2</sup>  
großes Wohn-/ Esszimmer ca. 31 m<sup>2</sup>  
große Küche ca. 11,4 m<sup>2</sup>  
Schlafzimmer ca. 17,6 m<sup>2</sup>  
Arbeits- bzw. Kinderzimmer ca. 11,2 m<sup>2</sup>  
Tageslichtbad ca. 6,2 m<sup>2</sup>  
Gäste- WC ca. 2,1 m<sup>2</sup>  
Balkon ca. 9 m<sup>2</sup>

Die Ausstattung:

massive Bauweise  
angenehm helle Räume  
Isolierglasfenster in Holz Ausführung ( Mahagoni )  
durchdachte Raumaufteilung  
Einbauküche  
praktischer Einbauschränk in der Diele  
Glastüre von Diele zum Wohnzimmer  
Zugang zum Balkon vom Wohn-/ Esszimmer und Küche

Bad mit Fenster, Wanne, Dusche, Bidet, Waschbecken und WC,  
hell gefliest, Badewanne in bermudablauf, Duschtrennung in Glas  
Gäste-WC raumhoch gefliest weiß

Bodenbeläge:

Bodenfliesen in Diele, Küche und Wohnzimmer  
Laminatboden im Schlafzimmer und im 3. Zimmer

Türsprechanlage  
Kabelanschluss  
Gaszentralheizung  
Hausmeisterdienst / Winterdienst

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum und eine Garage, die bereits im Kaufpreis enthalten ist.

Gemeinschaftsräume:

Waschraum mit eigenem Waschmaschinenanschluss  
Trockenraum und Fahrradraum

## Lage

im Stadtteil Ronhof -  
zentrumstah -  
in einer ruhigen Seitenstraße -



nur Anliegerverkehr -  
eine gepflegte Wohngegend mit guter Infrastruktur und dem Vorteil der kurzen Wege:  
Bäcker, Metzger, Fachgeschäfte, Einkaufsmarkt, Kindergarten, Schulen, Praxen erreichen Sie in  
wenigen Minuten bequem zu Fuß. Ebenso schnell erreichen Sie den Bus mit Transfer zur U-Bahn  
und zum Bahnhof.

Über den Frankenschnellweg fahren Sie in ca. 15 Minuten zu den Zentren von Erlangen und  
Nürnberg.

## **Sonstige Angaben**

---

Energieverbrauchsausweis vom 26.07.2018 mit folgenden Angaben: 95 kWh, Gas, Baujahr Gebäude  
1989, Baujahr Wärmerezeuger 1989, C











