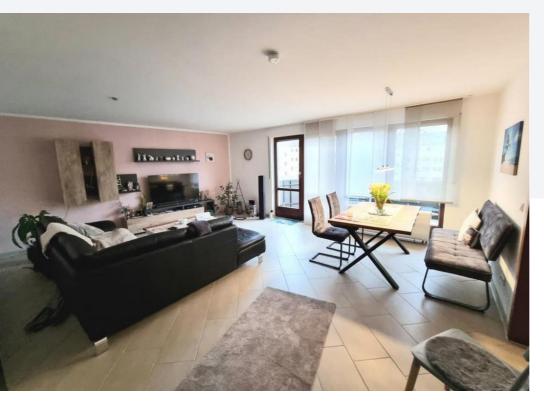




## 90765 Fürth

# Gepflegte 3 Zimmer- Wohnung mit Balkon und Garage



320.000 €

Kaufpreis

96 m<sup>2</sup> Wohnfläche

3 Zimmer



## **Ihr Ansprechpartner**

Peter Hüfner Immobilien
Barbara Heidrich
Tel.: +49 911 777711
b.heidrich@huefner-immobilien.de

## Flächen & Zimmer

Wohnfläche	96 m²
Zimmer	3

## **Energieausweis**

Baujahr (Haus) 1988

## **Zustand**

Baujahr 1988

## **Preise & Kosten**

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

## **Allgemeine Infos**

verfügbar ab nach







## 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 Holzausführung ( Mahagoni )
durchdachte Raumaufteilung
Einbauküche
praktischer Einbauschrank 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 bermudablau, Duschabtrennung 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 zentrumsnah 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 Wärmeerzeuger 1989, C





























