



## 90768 Fürth

Heute Kapitalanlage ... morgen Eigenbezug?  
Vermietete 2 Zimmer-Wohnung mit gemütlichem  
Ambiente ...



**170.000 €**

Kaufpreis

**58 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

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	58 m <sup>2</sup>
Zimmer	2

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1994
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1994
---------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	170.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	bzw.
vermietet	✓



## Ausstattung

### Allgemein

Abstellraum ✓

### Stellplatzart

Duplex-Garage ✓

### Bad

Wanne ✓

### unterkellert

unterkellert ja



## Beschreibung

Die Wohnung liegt im ersten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses.  
Sie vermittelt ein gemütliches Ambiente und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 58 m<sup>2</sup> unterteilt in:

Wohn- / Esszimmer ca. 18 m<sup>2</sup>  
Schlafzimmer ca. 15 m<sup>2</sup>  
Küche ca. 8 m<sup>2</sup>  
Bad ca. 6 m<sup>2</sup>  
Abstellraum ca. 2 m<sup>2</sup>  
Diele ca. 7 m<sup>2</sup>  
Balkon ca. 4 m<sup>2</sup>

Die Ausstattung:

angenehm helle Räume mit durchdachtem Raumkonzept  
schöner Westbalkon  
Isolierglasfenster in Kunststoffausführung und mit Rollläden  
Juramarmor- Fensterbänke  
pflegeleichter Laminatboden  
Bad mit guter Sanitärausstattung:  
dekorative, helle Wand- und Bodenfliesen, Wanne mit Duschvorrichtung, Waschbecken, WC und Handtuchtrockner sowie Waschmaschinenanschluss

Gaszentralheizung mit Flachheizkörpern und Thermostat  
Generalschlüsselanlage

großzügiges Kellerabteil

Zur Wohnung gehört ein Duplexparker in der Tiefgarage (bereits im Kaufpreis enthalten)

Die Wohnung ist seit 2011 vermietet.  
Die monatliche Kaltmiete wurde zuletzt im Jahr 2017 erhöht und beträgt derzeit EUR 412,50.  
Dadurch ist eine Mietsteigerung und somit eine Ertragsverbesserung möglich.  
Der Mieteingang erfolgt pünktlich und zuverlässig.  
Ein Eigenbezug ist unter Beachtung der gesetzlichen Kündigungsfristen möglich.

Die Einbauküche gehört der Mieterin und kann bei Bedarf übernommen werden.

Das monatliche Hausgeld beträgt ca. EUR 204,00 inkl. Heizung.

## Lage

Fürth Südwest -  
im Stadtteil Dambach -  
eine bevorzugte Wohngegend -

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe -  
gute Verkehrsanbindung durch Bus und Bahn -  
ca. 5 Minuten zum Bahnhofsteil Dambach -

über die Südwesttangente erreichen Sie in ca. 15 Autominuten das Zentrum von Nürnberg -  
der nahegelegene Europakanal mit seinen Geh- und Radwegen lädt zum ausgiebigen Wandern und



Radfahren ein -

## Sonstige Angaben

---

Energieverbrauchsausweis vom 03. Juni 2016 mit folgenden Angaben: V, 145,8 kWh, Erdgas E,  
Baujahr Gebäude 1993, Baujahr Wärmeerzeuger 2003, Anzahl Wohnungen 8, Gebäudenutzfläche  
554,4 m<sup>2</sup>, E





