



90765 Fürth

Ihr neues Zuhause mit Raum für individuelle Gestaltung:
Ausbaupotenzial im Spitzboden



324.000 €

Kaufpreis

92 m²

Wohnfläche

28 m²

Nutzfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Schwabach

Andrea Wolf

Tel.: 0911 / 255 228-17

andrea.wolf@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	92 m ²
Nutzfläche	28 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	4 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	324.000 €
Hausgeld	330 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1995
----------------	------

Zustand

Baujahr	1995
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befuerung

Gas ✓

Stellplatzart

Duplex-Garage ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360° Rundgang als Download Link zugeschickt.

Beim Betreten der Wohnung erwartet Sie ein einladender Flur, der Sie zu den verschiedenen Räumen führt. Die geräumige Einbauküche ist vollständig ausgestattet und bietet ausreichend Platz. Das helle und moderne Tageslichtbadezimmer ist ausgestattet mit Badewanne und Dusche, zwei Waschbecken und WC, während ein separates WC Ihren Komfort weiter erhöht.

Genießen Sie sonnige Tage auf Ihrem Südbalkon, der sich ideal für entspannte Stunden im Freien eignet und einen freien Blick auf die Gärten in der Umgebung bietet. Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist zweifellos der ca. 28 m² große Spitzboden, der über eine ausklappbare Treppe erreichbar ist. Dieser zusätzliche Raum bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, z. B. als Hobbyraum oder als Arbeitszimmer nach entsprechendem Ausbau - Ihrer Kreativität sind keine Grenzen gesetzt!

Einziehen und Wohlfühlen! Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von den Vorzügen der Wohnung.



Beschreibung

Willkommen in Ihrer neuen 4-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 8 Parteien.

Das im Jahr 1995 erbaute Objekt befindet sich in einer familienfreundlichen, zentralen Wohngegend und bietet eine Wohnfläche von großzügigen ca. 92 m². Zusätzlich steht Ihnen eine Nutzfläche von ca. 28 m² im Spitzboden zur Verfügung, die individuell genutzt werden kann.

Zu der Wohnung gehören ein Kellerabteil und ein Duplex-Stellplatz, diese sind im Kaufpreis enthalten.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.02.2028.

Baujahr lt. Energieausweis: 1995

Energieverbrauch beträgt 119 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Die Energieeffizienzklasse ist "D".

Lage

Fürth-Stadeln ist ein lebendiger Stadtteil in Fürth, der für seine angenehme Wohnqualität und seine gute Verkehrsanbindung bekannt ist. Gelegen im nördlichen Teil von Fürth, bietet Stadeln eine Mischung aus urbanem Leben und grüner Umgebung. Die Wohnung liegt in einer ruhigen Nebenstraße mit wenig Durchgangsverkehr.

Der Stadtteil verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur mit einer Vielzahl von Geschäften, Restaurants und einem Supermarkt, die den täglichen Bedarf abdecken. Zudem gibt es hier fußläufig erreichbar die Grundschule, eine Mittelschule, mehrere Kindergärten und Ärzte, sowie ein Hallenbad, was Stadeln zu einem familienfreundlichen Wohnort macht.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, mit verschiedenen Bus- und Bahnlinien, die eine schnelle Anbindung an das Stadtzentrum von Fürth sowie an benachbarte Städte wie Nürnberg und Erlangen gewährleisten. Autobahnen wie die A73 und die Südwesttangente sind ebenfalls leicht erreichbar, was für Pendler von Vorteil ist. Der Stadtbus nach Fürth - Zentrum fährt ca. 14 Minuten., sowie eine S-Bahn nach Nürnberg - Hauptbahnhof ca. 15 Minuten und zum Hauptbahnhof Erlangen ca. 10 Min.

Neben der urbanen Infrastruktur bietet Stadeln auch grüne Erholungsmöglichkeiten im Wiesengrund, Spielplätze und Naherholungsgebiete. Im Wiesengrund gibt es auch einen Fuß-/Fahrradweg, entlang des Flusses ins Zentrum von Fürth. Die tolle und dennoch zentrale Lage macht Fürth-Stadeln zu einem attraktiven Wohnort für Menschen jeden Alters.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.2.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 119.00 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen



Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage.









Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2023

Top-Makler Nürnberg



Höchstnote für

RE/MAX Immobilien
Stein-Nürnberg-Fürth-Schwabach-Ansbach

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24
RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion





RE/MAX. In Immobilien weltweit die Nummer 1

Sie kennen jemanden der eine Wohnung /
ein Haus zu verkaufen / zu vermieten hat?

**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt !
Rufen Sie uns an !**

Tel. 0911 / 255 228-0

RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion
Hauptstr. 11 • 90547 Stein
www.remax-stein.de



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion