



90614 Ammerndorf

Schöner Wohnen am Bibertgrund



260.000 €

Kaufpreis

91,2 m²

Wohnfläche

109,2 m²

Gesamtfläche

3

Zimmer



PETER HÜFNER IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Peter Hüfner Immobilien

Barbara Heidrich

Tel.: +49 911 777711

b.heidrich@huefner-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	91,2 m ²
Nutzfläche	18 m ²
Gesamtfläche	109,2 m ²
Zimmer	3

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	260.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1996
----------------	------

Zustand

Baujahr	1996
---------	------



Ausstattung

Allgemein

Wasch- / Trockenraum	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

Befeuerung

Gas	✓
Pellet	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----



Beschreibung

Diese helle, freundliche Wohnung liegt im 1. Stock eines 6-Familienhauses.
Die Wohnung wird Ihnen bestimmt wegen der guten Ausstattung und durchdachten Aufteilung gefallen:

großzügige Diele
Wohnzimmer
Schlafzimmer
Kinderzimmer
große Wohnküche
großes Bad
Gäste- WC
Abstellraum
Balkon

Die Ausstattung:

massive Bauweise
sehr gute Raumaufteilung
helle Räume
Isolierglasfenster in Kunststoffausführung mit Rollos (ca. 1996)
dekorative Marmorfensterbänke
Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
geräumige Diele
Schlafzimmer mit Erker
Wohnküche mit Einbauküche
Abstellraum

Bodenbeläge:

Laminatboden in den Wohnräumen,
helle Bodenfliesen in Diele, Flur, Abstellraum, Küche und Sanitärbereich

Sanitärausstattung (ca. 1996):

hell gefliestes Bad mit Waschbecken, WC, Dusche und Badewanne
Gäste-WC

Flachheizkörper

Gemeinschaftlicher Wasch- Trockenraum mit Anschlussmöglichkeit für die eigene Waschmaschine
Hausmeisterservice und Winterdienst
neue Haustür samt Briefkastenanlage (ca. 2008)
Gas-Zentralheizung mit Warmwasserversorgung (ca. 2021)

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil mit einer Fläche von ca. 18 m² und ein oberirdischer KFZ-Stellplatz.

Lage

idyllisch und naturnah
ca. 16 km westlich von Nürnberg
im Landkreis Fürth
in Ammerndorf
zentral - in einer ruhigen Seitenstraße
in sanfter Hanglage - Nähe Bibertgrund



Ein Domizil mit guter Rundumversorgung:
alle Geschäfte für den täglichen Bedarf, Banken, Praxen, Post, Apotheke, 2 Kindergärten, Grund- und Hauptschule erreichen Sie in wenigen Minuten zu Fuß.
Weiterführende Schulen (Realschule und Gymnasium) in Zirndorf und Oberasbach werden mit dem Bus angefahren.
Dazu eine sehr gute Anbindung durch die Buslinie 113 nach Fürth und Nürnberg.
Mit dem Auto sind Sie in ca. 15 Minuten in Fürth bzw. in ca. 20 Minuten in Nürnberg.

Sonstige Angaben

Die monatliche Hausgeldvorauszahlung beträgt ca. EUR 531,00 inkl. Verwalter (ca. EUR 67,83), Heizung (ca. EUR 121,50) und Rücklagenzuführung (ca. EUR 154,17)
(jährliche Hausgeldvorauszahlung ca. EUR 6.372,00 davon umlagefähig ca. EUR 2.760,00 nicht umlagefähig ca. EUR 1.762,00, Rücklagenzuführung ca. EUR 1.850,00)

Energieverbrauchsausweis vom 29.12.2021, Wert 59,0 kWh/m² a), Erdgas E und Holzpellets, Baujahr Gebäude 1998,
Baujahr Wärmerezeuger 2021, Anzahl Wohneinheiten 6, B.















