



90763 Fürth

Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und unverbaubarem Ausblick in Fürther Südstadt



225.000 €

Kaufpreis

45,46 m²

Wohnfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Domizil GmbH

Team Domizil

Tel.: 09119777524

dertinger@berlet-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	45,46 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Logia	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	225.000 €
Kaltmiete	740 €
Warmmiete	860 €
Nebenkosten	120 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	162 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Courtage-Hinweis	3,57 % inkl.



Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	25.05.2020
gültig bis	24.05.2030
Baujahr (Haus)	2020
Endenergiebedarf	37
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

vermietet ✓

Zustand

Baujahr 2020
Zustand neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
barrierefrei	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

unterkellert

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

Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

Befuerung

Gas	✓
-----	---

Stellplatzart

Carport	✓
---------	---



Beschreibung

Zum Verkauf steht eine moderne und neuwertige 2-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses, das im Jahr 2020 errichtet wurde. Die Wohnung besticht durch einen durchdachten Grundriss, der perfekt auf die Bedürfnisse des modernen Stadtlebens abgestimmt ist.

Highlights der Wohnung:

Großzügiger Wohnbereich mit offener Küche und Essbereich: Die integrierte Einbauküche ist mit modernen Geräten ausgestattet und bietet ausreichend Platz für gemeinsame Koch- und Essmomente. Vom Wohnbereich aus haben Sie direkten Zugang zum Balkon, der mit einem unverbaubaren Blick über die Fürther Südstadt überzeugt.

Schlafzimmer: Das großzügige Schlafzimmer bietet viel Raum für Ihre persönliche Gestaltung.

Badezimmer: Das Bad ist mit einer bodenebenen Dusche ausgestattet, in der auch die Waschmaschine Platz findet, was zusätzlichen Komfort bietet.

Eingangsbereich: Einladend und praktisch, mit Platz für eine Garderobe und zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung wird durch eine Gas-Zentralheizung mit Solarunterstützung beheizt, was für niedrige Energiekosten sorgt und umweltfreundlich ist.

Weitere Ausstattungsmerkmale:

Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
Carport im Hinterhof, das für den Stellplatz der Wohnung vorgesehen ist

Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:

205.000 € für die Wohnung
15.000 € für den Stellplatz
5.000 € für die Einbauküche inkl. Geräte

Die Wohnung ist derzeit vermietet, kann jedoch nach vorheriger Absprache mit dem Mieter besichtigt werden.

Genießen Sie modernen Wohnkomfort und eine hervorragende Lage mit tollem Ausblick – perfekt für Singles, Paare oder auch Kapitalanleger. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Lage

Das Objekt kombiniert auf Grund der sehr zentralen Lage eine gute Infrastruktur mit einer Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten. Die U-Bahn (U1) fährt alle 5 Minuten von der nur 300 m entfernten Haltestelle Jakobinenstraße sowohl über den Plärrer und Hauptbahnhof nach Nürnberg Langwasser, als auch zum nur 2 Fahrtminuten entfernten Fürther Hauptbahnhof, mit Anschlusszügen nach Würzburg, Erlangen und Bamberg. Die Fürther Innenstadt lädt auf Grund zahlreicher Geschäfte in der Schwabacher Straße und vieler Restaurants und Cafés in der Gustavstraße zum Shoppen und Schlemmen ein. Südlich der Eisenstraße befinden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs in nächster Nähe, wie zum Beispiel den zwei nur 2 Gehminuten entfernte Netto-Markt. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sind, aufgrund des Phönix-Centers, welches 15 Minuten fußläufig entfernt ist, gegeben. Dort befinden sich z.B. Kulinarikwelten Edeka Stengel, Sparkassenautomat und etliche weitere Geschäfte. Rund um die Eisenstraße gibt es viele nette Restaurants oder Imbisse, wie z.B.



Osteria da Michele, ThaiSoul, Pizzeria Leo, Gaststätte zum Adler, Caprese oder Hiro Sakao. Für die frisch gebackenen Brötchen können Sie bequem die Bäckerei „Backbude“ besuchen, welche sich 350 m entfernt befindet. Sowohl der Stadtpark Fürth als auch der Südstadtpark, welche fußläufig zu erreichen sind, laden an sonnigen Tagen zum gemütlichen Spazieren und Verweilen im Grünen ein. Hier trifft man sich auf einen Plausch, geht spazieren oder joggen. Da das Fitnessstudio "Fitstar" innerhalb 12-Minuten zu Fuß zu erreichen ist können Sie selbst im Winter Ihren sportlichen Aktivitäten nachgehen.













