



## 90762 Fürth

Seriöse Kapitalanlage! Moderne Wohnung mit Südbalkon in guter Lage.



**278.000 €**

Kaufpreis

**79,4 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Peter Munk Immobilien**

Gisela Munk

Tel.: +49 911 722282

[info@munk-immobilien.de](mailto:info@munk-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	79,4 m <sup>2</sup>
Zimmer	3

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	18,08,2024
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1985
Energieverbrauchskennwert	139,40
Wertklasse	E

### Preise & Kosten

Kaufpreis	278.000 €
Nebenkosten	332,85 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Die Nachweis-,

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	Die Wohnung ist
--------------	-----------------

### Zustand

Baujahr	1985
---------	------



## Ausstattung

---

### Befuerung

Gas

### Beschreibung zur Ausstattung

---

2. Obergeschoss. Die Wohnung überzeugt durch ihr großzügiges und lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Zugang zum schönen Südwestbalkon. Das Elternschlafzimmer bietet viel Platz für ein großes Doppelbett und einen geräumigen Kleiderschrank. Auch das Kinderzimmer/Büro ist mit fast 12 m<sup>2</sup> gut geschnitten.

Das innenliegende, bereits erneuerte Bad ist praktisch ausgestattet, während eine zusätzliche separate Toilette für Gäste zur Verfügung steht. Die U-förmig gestaltbare Küche bietet genügend Platz und ist durch einen kleinen Abstellraum ergänzt, der ideal für Kleingeräte ist. Alle Räume sind bequem vom Flur aus erreichbar.

Die Wohnung ist mit Holzisolierfenstern mit Rollläden ausgestattet. Eine Gaszentralheizung sorgt für wohlige Wärme.

Die Elektroinstallation wurde erneuert. Die Böden sind neu mit Laminat belegt während die Nassräume großformatige Fliesen erhielten. Wände und Decken sind frisch gestrichen.

Zur Wohnung gehört ein großes Kellerabteil mit Fenster.

Gemeinschaftseinrichtungen wie ein ebenerdiger Fahrradraum, ein Garten mit Sitzgelegenheiten, Grill und einem Kinderspielplatz machen die Anlage besonders familienfreundlich.

Ein oberirdischer Kfz-Stellplatz kann für 10.000,- EUR zusätzlich erworben werden.

Ein Mietinteressent für 920,- EUR zzgl. 50,- EUR für den Stellplatz + NK ist vorhanden. Sie hätten eine Rendite von knapp 4%.



## Lage

---

Das Objekt in dieser ruhigen Seitenstraße bietet eine perfekte Kombination aus Erholung und urbanem Leben. Mit den Pegnitzauen und dem Stadtpark in unmittelbarer Nähe, ist es ideal für Freizeitaktivitäten wie Spaziergänge oder Radtouren. Die hervorragende Infrastruktur mit Kindergärten, verschiedenen Schulen und Gymnasium sorgt für eine familienfreundliche Umgebung. Nur eine U-Bahn-Haltestelle entfernt, erreichen Sie die Stadtmitte Fürth, wo alle notwendigen Einkaufsmöglichkeiten und gesundheitliche Vorsorge vorhanden sind. Die regelmäßigen Veranstaltungen im Stadtpark, wie das Sommernachtsfilmfestival, das Classic Open Air, literarische Lesungen und der Apfelmarkt, bereichern das kulturelle Leben und bieten abwechslungsreiche Erlebnisse für alle Altersgruppen. Die schnelle Anbindung zur U-Bahn und zum Frankenschnellweg ermöglicht es, sowohl Nürnberg als auch Erlangen problemlos zu erreichen. Ein perfekter Ort für alle, die Ruhe und dennoch eine zentrale Lage suchen.

## Sonstige Angaben

---

Alle Angaben beruhen auf Aussagen des Eigentümers. Irrtum vorbehalten!







