



90762 Fürth

Gepflegte 2-Zimmer-Maisonettewohnung nahe Wiesengrund in Fürth



ImmoService GmbH
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

180.000 €

Kaufpreis

59,32 m²

Wohnfläche

2

Zimmer

ImmoService GmbH
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

Ihr Ansprechpartner

**ImmoService GmbH VR-Banken
Metropolregion Nürnberg**

Dominik Sieber
Tel.: 0911 / 23 55 69 - 13
info@immoservice.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	59,32 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach Absprache
vermietet	✓

Zustand

Baujahr	1891
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	180.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	15.03.2028
Baujahr (Haus)	1891
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	196.20
Primär-Energieträger	GAS



Ausstattung

Heizungsart

Zentralheizung



Befuerung

Gas





Beschreibung

Diese vermietete und moderne Maisonette Wohnung ist sehr individuell geschnitten und mit ca. 59,32 m² Wohnfläche praktisch für Singles oder Paare geeignet. Sie verfügt über einen eigenen Außeneingang getrennt vom Treppenhaus.

Die 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses (Baujahr ca. 1891). Das gesamte Anwesen wurde um die Jahre 2005 und 2006 umfassend saniert, die Wohnung befindet sich in einem zeitgemäßen, modernen Zustand.

Man betritt die Wohnung zunächst über eine Diele. Hier finden die Garderobe und Schuhe ihren Platz.

Zur Linken gelangen Sie zum Badezimmer. Dies ist mit einer Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet. Geradeaus von der Diele befindet sich der Abstellraum, der bis unter die Treppe reicht. Hier haben Sie Platz für eine Waschmaschine und einen Trockner.

Zur Rechten gelangen Sie in das Schlafzimmer mit ca. 17,80 m². Hier ergeben sich gute Einrichtungs- und Gestaltungsmöglichkeiten. Ausreichend Platz für ein Doppelbett und eine 3-Meter-Schrankwand. Aktuell wird dieses Zimmer vom Mieter als Büro genutzt.

Über die Treppe nach oben in das 1. Obergeschoss erreichen Sie das Wohn-/Esszimmer mit offener Küche, das mit ca. 23,66 m² ebenfalls geräumig ist. Die Bereiche Wohnen und Essen gehen fließend ineinander über.

Vom Wohnzimmer aus gelangt man anschließend auch auf den in den Hinterhof liegenden Balkon mit ca. 4,47m².

Die Wohnung wurde um das Jahr 2005 bis 2006 saniert und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Lediglich einige Schönheitsreparaturen sind zu verrichten. Das Laminat im 1. Obergeschoss, vor dem Balkon, muss getauscht werden.

Eine professionelle Hausverwaltung kümmert sich um die Verwaltung und Belange der Hausgemeinschaft. Für Hausreinigung, Winterdienst sowie Wartungen sind entsprechende Dienstleistungsunternehmen beauftragt.

Weitere Sanierungen am Haus:

- 2019 Balkonsanierung (WHG01 & WHG02)
- 2023 Dacherneuerung Heizhaus

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit ca. 203,00 € inkl. Rücklagenanteil.

Die nicht umlagefähigen Kosten betragen ca. 81,00 € monatlich.

Die Wohnung ist aktuell zu einer Kaltmiete von ca. 4.680,00 € jährlich vermietet.

Der Mieter ist gerade auf Wohnungssuche, somit kann die Wohnung nach Absprache frei werden.

Highlights:

- Gepflegter Zustand
- Balkon Richtung Hinterhof
- Sanierung von Haus und Wohnung in 2005/2006



- Zentralheizung mit Gas-Brennwertkessel aus 2006 und Warmwasserspeicher aus 2016
- Balkonsanierung 2019
- Dacherneuerung Heizhaus 2023

Damit Sie sich vorab einen ersten Eindruck dieser Immobilie verschaffen können, haben wir für Sie eine virtuelle Besichtigungstour erstellt und bitten Sie, diesem Link zu folgen:

Link Immoviewer

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, wir freuen uns über Ihren Anruf !

Hinweis: Im Falle eines Kaufs sind wir gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 10 GwG (Geldwäschegesetz) verpflichtet, eine Kopie Ihres Personalausweises zu fertigen.

Lage

Fürth ist mit über 125.000 Einwohnern eine Großstadt in der Metropolregion Nürnberg. Zusammen mit den Nachbarstädten Fürth, Erlangen und Schwabach leben rund 1,3 Mio. Menschen im Ballungsraum.

Die Innenstadt ist geprägt von einem einzigartigen Ensemble zahlreicher denkmalgeschützter Häuser, insbesondere aus dem 19. Jahrhundert. Eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, darunter vielen Fachgeschäften sowie Ärzten, Apotheken, Cafés und Restaurants, ist selbstverständlich vorhanden.

Vom Wohnhaus gut zu erreichen sind mehrere Bushaltestellen sowie der Hauptbahnhof Fürth. Ab dem Fürther Rathaus und dem Hauptbahnhof fährt man mit der U-Bahn „U1“ zum Nürnberger Hauptbahnhof sowie in Richtung Nürnberg bis hinaus zur Messe. Mit dem PKW ist man in wenigen Minuten auf der Autobahn „A73“.

Für sportliche Betätigung befinden sich in der Umgebung mehrere Sport- und Fitnessclubs sowie zahlreiche Rad- und Fußwege. Auch das große Kur- und Freizeitbad „Fürthermare“ ist mit dem Bus, per Auto oder Rad leicht zu erreichen. VHS-Kurse und ein buntes Vereinsleben runden das Freizeitangebot ab.




967
BESICHTIGUNGEN UND BERATUNGEN
in den letzten 24 Monaten

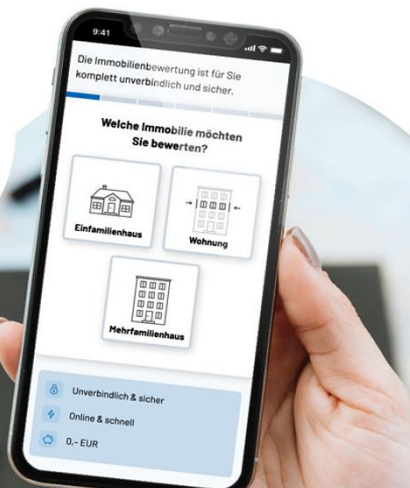

361
VERMITTELTE IMMOBILIEN
in den letzten 24 Monaten


11.748
AKTIVE
KAUFINTERESSENTEN

ImmoService GmbH
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

So ermitteln Eigentümer den Wert ihrer Immobilie.

**JETZT ONLINE
UND KOSTENLOS
WERT ERMITTELN.**









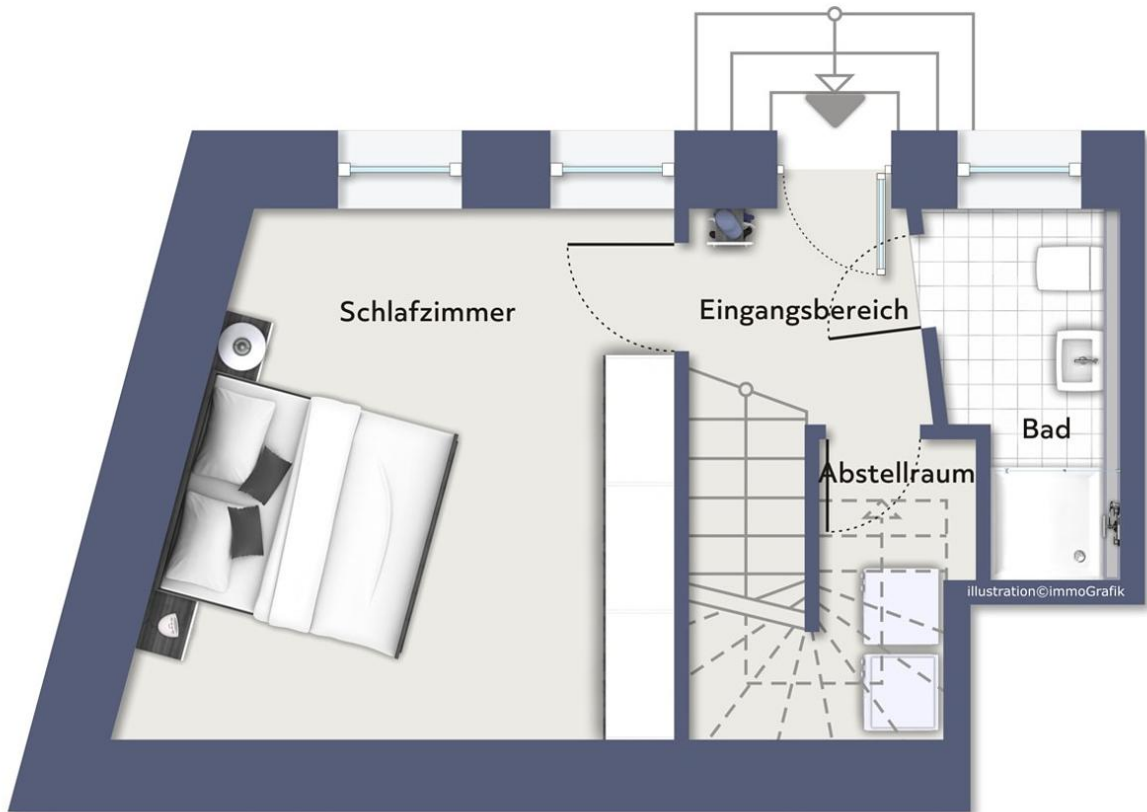




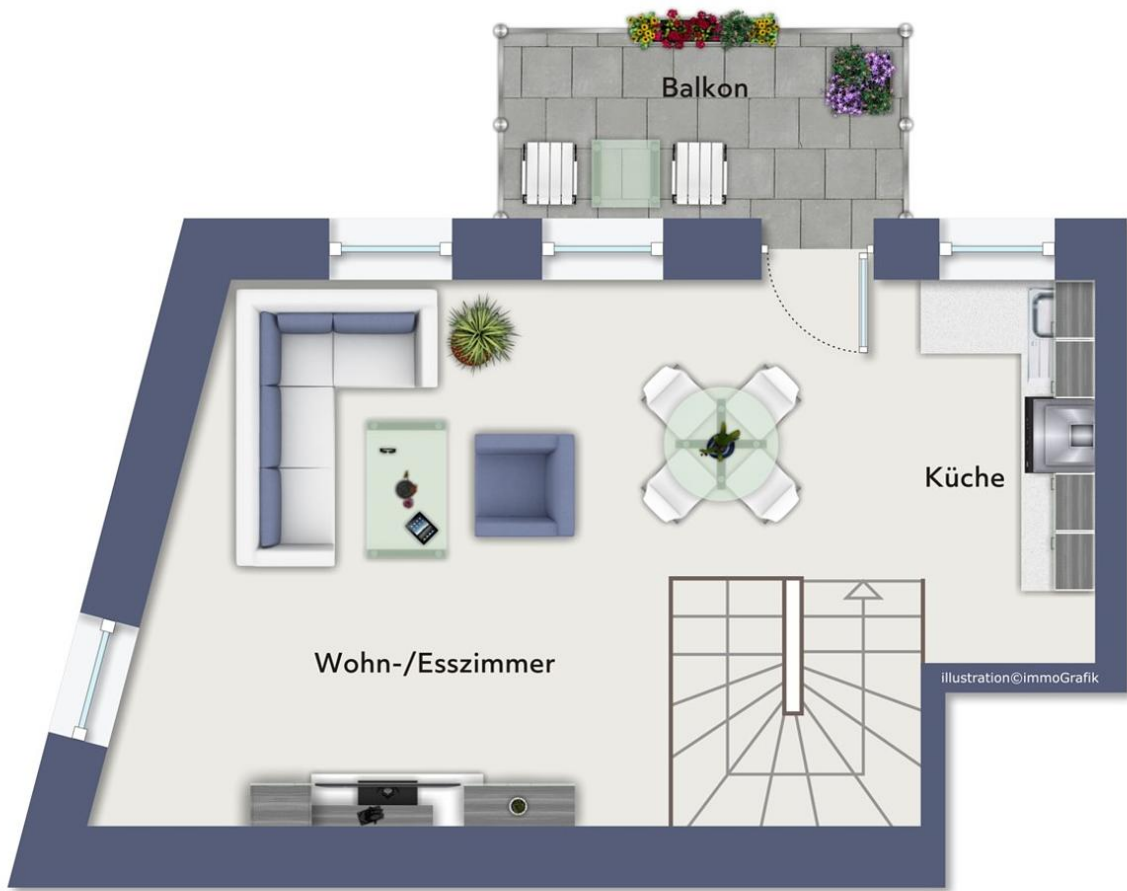








Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich