



90765 Fürth

Heute Kapitalanlage und später Eigenbezug ...
2 Zimmer- Apartment mit Wintergarten und Balkon ...



230.000 €

Kaufpreis

51,3 m²

Wohnfläche

60,9 m²

Gesamtfläche

2

Zimmer



PETER HÜFNER IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Peter Hüfner Immobilien

Barbara Heidrich

Tel.: +49 911 777711

b.heidrich@huefner-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	51,3 m ²
Nutzfläche	9,6 m ²
Gesamtfläche	60,9 m ²
Zimmer	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab _____ bzw. _____

Preise & Kosten

Kaufpreis	230.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus) 1993

Zustand

Baujahr 1993



Ausstattung

Allgemein

Wasch- / Trockenraum	✓
Wintergarten	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

unterkellert

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

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befuerung

Gas	✓
-----	---



Beschreibung

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss einer kleinen Wohnanlage mit 6 Parteien.
Die Räume präsentieren sich Ihnen hell und freundlich. Sie werden Ihnen bestimmt auch wegen der intelligent geplanten Raumkonzeption gefallen -

Die Aufteilung:

Diele ca. 3,7 m²
Wohn-/ Esszimmer ca. 25,4 m²
Schlafzimmer ca. 13,6 m²
Bad ca. 4,2 m²
Balkon ca. 3,4 m²

Die Ausstattung:

sehr gute Raumaufteilung
Wohn-/ Esszimmer mit integriertem Wintergarten und Balkon
neue Wohnungstüre mit Sicherheitsbeschlägen und Dreifachverriegelung
Türsprechanlage
Isolierglasfenster mit Rollläden
Oberlichter im Wohn-/ Esszimmer, Küche und Bad sorgen für Helligkeit im Flur

Sanitärausstattung:

Wannenbad mit Fenster, Waschbecken und WC

Bodenbeläge:

Bodenfliesen in der Diele, der Küche und im Bad
pflegeleichter Laminatboden in den Wohnräumen

die weitere Ausstattung:

Flachheizkörper
Zentralheizung mit Warmwasserversorgung
Hausmeisterservice
Kabelanschluss
schön angelegte Außenanlagen

Zur Wohnung gehört ein geräumiges Kellerabteil mit einer Fläche von ca. 9,6 m²

Im Keller befindet sich ein Waschraum mit eigenem Waschmaschinenanschluss sowie ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller

Ein Lift ist nicht vorhanden

Die Wohnung ist seit ca. 8 Jahren solide vermietet.

Ein Eigenbezug ist nach Absprache und unter Beachtung der gesetzlichen Kündigungsfrist möglich.

Sie haben die Möglichkeit, eine Einzelgarage direkt vor dem Anwesen dazu zu erwerben.
Der Kaufpreis hierfür beträgt EUR 25.000,00



Lage

nördliche Stadtgrenze von Fürth –
zentrumstah und naturnah
im Stadtteil Ronhof –
in einer ruhigen Seitenstraße –

eine gepflegte Wohngegend mit hervorragender Wohnqualität und dem Vorteil der kurzen Wege -
Bäcker, Metzger, Fachgeschäfte, Einkaufsmarkt, Praxen erreichen Sie in wenigen Minuten bequem
zu Fuß.

Zur Fürther Altstadt sind es ca. 15 Minuten zu Fuß durch´s Grüne ...

Schnell erreichen Sie den Bus mit Transfer zur U-Bahn und zum Bahnhof.

Über den FrankenschneUweg fahren Sie in ca. 15 Minuten zu den Zentren von Erlangen und
Nürnberg.

Die nahegelegenen Pegnitzauen und der Wiesengrund laden zum Radfahren, Joggen, Nordic-
Walken und Spazierengehen ein.

Sonstige Angaben

Verbrauchsausweis, Wert 100 kWh/m² a), KWK, Erdgas, Baujahr Gebäude 1993, Baujahr
Anlagentechnik 2001, Anzahl Wohneinheiten 6, Energieeffizienzklasse C.

Die monatliche Hausgeldvorauszahlung für die Wohnung beträgt ca. 363,58 EUR inkl. Heizung (ca.
EUR 88,19) Verwalter (ca. EUR 27,37)
Rücklagenzuführung (ca. EUR 59,99)

Die jährliche Hausgeldvorauszahlung beträgt ca. EUR 4.363,00, davon umlagefähig ca. EUR
2.255,74

Besonders zu erwähnen ist, dass die Eigentümergemeinschaft sehr ordentlich verwaltet wird. Allein
der Gesamtrücklagenstand vom 31.12.2023 beträgt ca. EUR 42.353,01 d. h. anteilig für die Wohnung
ca. EUR 5.081,65

















