



90762 Fürth

Wohnen im Denkmal: Vermietete 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon



219.000 €

Kaufpreis

71,65 m²

Wohnfläche

3

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	71,65 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

Zustand

Baujahr	1854
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	219.000 €
Hausgeld	342 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1854
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Heizungsart

Fernwärme ✓

Befeuierung

Fernwärme ✓

unterkellert

unterkellert ja



Beschreibung

Diese moderne Wohnung ist sehr gut geschnitten und mit ca. 71,65 m² Wohnfläche praktisch für jeden Lebensentwurf geeignet. Ob eine kleine Familie, Singles oder Paare – in jedem Lebensabschnitt kann man hier sehr angenehm und großzügig Wohnen.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses (Baujahr ca. 1854/55), welches unter Denkmalschutz steht. Das gesamte Anwesen wurde um das Jahr 2008 umfassend saniert, die Wohnungen befinden sich innen in einem zeitgemäßen, modernen Zustand. Man betritt die Wohnung zunächst über eine geräumige Diele. Hier finden Garderobe und Schuhe ihren Platz.

Das Wohn-/Esszimmer ist mit gesamt ca. 17,50 m² großzügig geschnitten. Vom Wohnzimmer aus gelangt man anschließend auch in das Schlafzimmer mit ca. 15,00 m². Der Schnitt des Raumes erlaubt eine 3 Meter Schrankwand und ein mindestens 2 Meter breites Doppelbett.

Die Küche ist separat und somit abgeschlossen. Alles ist hell gefliest. Die Kücheneinrichtung selbst ist Eigentum des Mieters. Von der Küche aus gelangt man auf dem Balkon. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen großen Abstellraum mit Fenster. Ein besonderes Detail ist hier die zweite Wohnungstür, die wiederum in das Treppenhaus führt. Die aktuellen Mieter haben vor die Türe jedoch einen großen Kühlschrank gestellt und nutzen den klassischen Wohnungseingang über die Diele.

Der Balkon verfügt über eine Grundfläche von ca. 10,00 m² und liegt sehr schön in Richtung Innenhof. Hier hat man einen spektakulären Ausblick auf die ebenfalls zum Anwesen gehörenden Loft-Wohnungen. Außerdem genießt man hier die Abendsonne.

Ein weiteres Highlight der Wohnung ist das innenliegende Badezimmer mit Dusche, Wanne und WC. Dieses wurde modern mit Fliesen in Schwarz-Weiß-Optik gestaltet.

Ergänzt wird das Raumangebot durch das Kinder-/ Gäste-/ Arbeitszimmer mit ca. 10,00 m². Auch hier ergeben sich sehr gute Einrichtungs- und Gestaltungsmöglichkeiten. Sehr praktisch ist auch der weitere Zugang von hier auf den Balkon.

Die Wohnung wurde, wie bereits erwähnt, um das Jahr 2008 vollständig saniert und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Der elegante Echtholz-Parkettfußboden, denkmalgerechte Fenster, Video-Gegensprechanlage sowie die große, zum Hof gelegene Terrasse sind nur einige der zahlreichen Ausstattungsdetails.

Im Untergeschoss des Hauses ist der Wohnung ein eigenes Kellerabteil zugeordnet. Eine eingebaute Lüftungsanlage sorgt für ein gutes Raumklima, auch im Gewölbekeller.

Für den PKW stehen öffentliche Parkflächen in der Umgebung zur Verfügung, teilweise auch mit Bewohnerparkregelung.

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

Die Mieteinnahmen betragen aktuell ca. 9.817,00 € nettokalt p.a. zzgl. der vom Mieter zu tragenden Betriebs- und Heizkosten.

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit ca. 342,00 € inklusive Heiz-/Wasserkosten und ca. 48,00 € Rücklagenanteil.



Hinweis: Aufgrund des bestehenden Denkmalschutzes ist kein Energieausweis erforderlich.

Machen Sie sich selbst ein umfassendes Bild von dieser großzügigen Immobilie und nutzen Sie vorab auch unsere virtuelle 360°-Besichtigung:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/1513278>

Darüber hinaus stehen wir Ihnen jederzeit für weitere Fragen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung. Wir freuen uns auf 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.

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 näheren 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

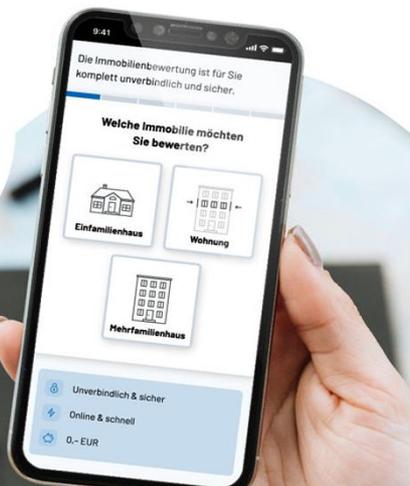


11.748
AKTIVE
KAUFINTERESSENTEN

ImmoService GmbH
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

So ermitteln Eigentümer den Wert ihrer Immobilie.

JETZT ONLINE UND KOSTENLOS WERT ERMITTELN.





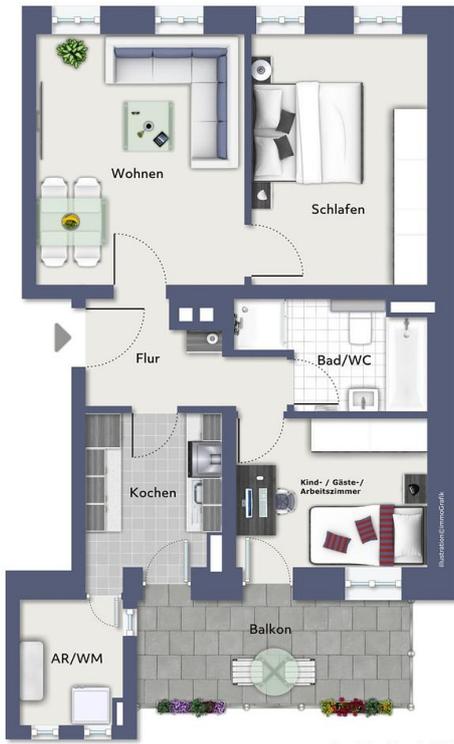












Exposéplan, nicht maßstäblich