



## 90763 Fürth

# Neuwertige 2 Zimmer-wohnung in sehr guter Stadtlage in Fürth



**339.000 €**

Kaufpreis

**58,31 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**10 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**2**

Zimmer

**DIE KLUGE**  
IMMOBILIENGESELLSCHAFT MBH

### Ihr Ansprechpartner

**Die Kluge Immobilien GmbH**

Die Kluge Immobilien GmbH

Tel.: (0911) 950 78 78

[info@die-kluge-immo.de](mailto:info@die-kluge-immo.de)

### Flächen & Zimmer

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| Wohnfläche               | 58,31 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche               | 10 m <sup>2</sup>    |
| Zimmer                   | 2                    |
| Balkone / Terrassen      | 1                    |
| Balkon / Terrassenfläche | 8 m <sup>2</sup>     |

### Preise & Kosten

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Kaufpreis           | 339.000 € |
| Hausgeld            | 208 €     |
| provisionspflichtig | ✓         |
| Innen-Courtage      | 1,79% €   |
| Aussen-Courtage     | 3,57%     |



## Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| Ausstelldatum             | 04.05.2021  |
| gültig bis                | 03.05.2031  |
| Baujahr (Haus)            | 2011        |
| Energieverbrauchskennwert | 55,4        |
| Primär-Energieträger      | Fernwärme   |
| Wertklasse                | B           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |

## Allgemeine Infos

verfügbar ab nach

## Zustand

Baujahr 2011  
Zustand neuwertig



## Ausstattung

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Fliesen | ✓ |
| Parkett | ✓ |

### Fahrstuhl

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

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

### Heizungsart

|           |   |
|-----------|---|
| Fernwärme | ✓ |
|-----------|---|

### Befeuierung

|           |   |
|-----------|---|
| Fernwärme | ✓ |
|-----------|---|

### Stellplatzart

|           |   |
|-----------|---|
| Freiplatz | ✓ |
|-----------|---|

## Beschreibung zur Ausstattung

Die neuwertige Wohnung besitzt eine geräumige Diele als Eingangsbereich.

Der offene Küchenbereich ist im großzügigen Wohn-Essbereich integriert.

Die hellen Küchenmöbel mit Ober- und Unterschränken sowie Elektrogeräten (Geschirrspüler, Spüle, Dunstabzug, Elektroherd mit Backofen) sind im Kaufpreis mit enthalten.

Vom Wohnbereich gelangt man direkt zur großzügigen Süd-West-Loggia.

Der Fußboden ist mit hochwertigem, wohnlichen Eichenparkett ausgestattet.

Das Badezimmer ist hell und freundlich mit Fenster und mit hellen Fliesen ausgestattet. Duschwanne, Badewanne, Toilette und großzügiges Waschbecken sind im geräumigen Bad selbstverständlich. Die Wasch-/Trockeneinheit hat Platz im Abstellraum.

Das Schlafzimmer besitzt ebenfalls hochwertiges Eichenparkett.

Das helle freundliche Badezimmer mit Fenster besitzt eine Badewanne, Dusche sowie Waschbecken und Toilette.

Ein praktischer Abstellraum in der Wohnung sowie ein großer separater Kellerraum sorgen für ausreichend Stauraum.

Die Wohnanlage besitzt außerdem einen Fahrradabstellraum.



## Beschreibung

---

Ein ruhiges Zuhause zwischen der Fürther City und dem Wiesengrund (der Rednitz).

Diese wunderschöne 2-Zimmerwohnung mit überdachtem Balkon liegt in ruhiger Lage in der Fürther Südstadt .

Die helle und modern gestaltete Wohnung bietet Ihnen auf ca. 60 Quadratmetern genügend Platz zum Wohlfühlen.

Ihr neues Zuhause bietet Ihnen alle "Zutaten" für schönes Wohnen.

Hier genießen Sie eine gepflegte Umgebung kombiniert mit durchdachter, moderner Architektur.

Die klare, zeitlose Formensprache der Wohnanlage setzt einen interessanten Akzent zu den nachbarschaftlichen historischen Stadthäusern.

Die Wohnung ist nach Süd-West ausgerichtet und besitzt eine großzügige Loggia.

Hier erwartet Sie viel Atmosphäre und Qualität.

Es handelt sich um eine neuwertige Eigentumswohnanlage, Erstbezug 08/2012, mit architektonisch anspruchsvoller Ausstattung.

## Lage

---

Die Wohnlage in Fürth ist bekannt für ihre ruhige und dennoch zentrale Lage. Genießen Sie die Vorzüge einer urbanen Umgebung und gleichzeitig die Ruhe eines Wohnviertels.

Die Fürther Südstadt zählt zu den attraktivsten Lagen in Fürth – aus gutem Grund, denn Entspannung im Grünen ist nur wenige Minuten zu Fuß entfernt.

Der nahegelegene Wiesengrund ist ein idealer Ausgangspunkt für erholsame Spaziergänge oder Touren mit dem Fahrrad.

Ruhiges Wohnen mit allen Vorteilen einer modernen Citywohnung, Klare, zeitlose Formensprache setzt interessante Akzente zu den historischen Stadthäusern. Im Fürther Westen, ruhig aber verkehrsgünstig zur Innenstadt gelegen

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in circa 5 Minuten zu Fuß erreichbar, der nahegelegene Fürther Wiesengrund lädt zum Spaziergehen ein.

In der Nähe findet sich das Phönix-Einkaufscenter mit ein großzügiger Edeka-Supermarkt mit einem Bäckerei-Cafe´

## Sonstige Angaben

---

Wenn Sie besichtigen möchten, steht Ihnen unser Haus nach vorheriger Terminvereinbarung gerne zur Verfügung.

Die Wohnung ist frisch weiß gestrichen und kann sofort bezogen werden.



Ein Pkw-Stellplatz kann für € 25.000,- zusätzlich im Gebäude erworben werden.

Eine Besichtigung kann kurzfristig ab 18 Uhr täglich vereinbart werden.

Bitte senden Sie uns ihr Interesse für eine Besichtigung an [info@die-kluge-immo.de](mailto:info@die-kluge-immo.de). Gerne unterstützen wir Sie, falls Sie eine günstige Finanzierung suchen.



© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM



© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM



© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM



© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM



© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM



© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM



© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM



© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM



© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM

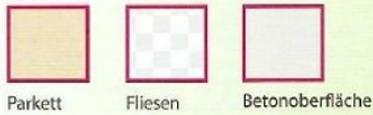


© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM



## Ausstattung...

- Feinsteinzeug-Fliesen
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Zweischichtparkett Eiche
- Moderne Sanitärausstattung durch Markenfabrikate
- Teilweise bodentiefe Fenster



© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM