



## 90765 Fürth

# Aufwendig renovierte Wohnung mit Südbalkon und TG-Stellplatz



**295.000 €**

Kaufpreis

**74,01 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Peter Munk Immobilien**

Joey Munk

Tel.: +49 911 722282

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	74,01 m <sup>2</sup>
Zimmer	3

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	04.02.2029
Baujahr (Haus)	1974
Energieverbrauchskennwert	95,80
Wertklasse	C

### Preise & Kosten

Kaufpreis	295.000 €
Nebenkosten	252 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Die Nachweis-,

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	Bezug nach
--------------	------------

### Zustand

Baujahr	1974
---------	------



## Ausstattung

---

### Beschreibung zur Ausstattung

---

Die durchdachte Raumaufteilung lässt alle Zimmer bequem über einen zentralen Flur erreichen, was eine optimale Nutzung der Wohnfläche ermöglicht. Das großzügige Wohnzimmer, dank einer großen Fensterfront mit Tageslicht durchflutet, bietet Zugang zur Loggia und schafft damit zusätzlichen Wohnraum im Freien. Das Schlafzimmer ist sehr schön geschnitten, es bietet auch Platz für einen großen Kleiderschrank. Ein weiteres Zimmer mit 12 m<sup>2</sup> kann flexibel als Kinderzimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden. Die Küche ist so geschnitten, dass eine U-förmige Einrichtung möglich ist und damit viel Stauraum und Arbeitsfläche geboten werden. In einer Nische neben der Küche ist ein Anschluss für eine Waschmaschine vorgesehen. Das Tageslichtbad wurde komplett neu gestaltet und überzeugt durch hochwertige Ausstattung: eine bodentiefe Dusche mit Glasfront, moderne Sanitäreinrichtungen und eine raumhohe Verfliesung mit hellen, großen Fliesen, die eine zeitgemäße, saubere Optik schaffen. Hochwertige Kunststoffisolierfenster sorgen für eine effiziente Wärmedämmung und tragen zur Energieeffizienz bei. Die Wohnung wird über ein nahegelegenes Heizwerk beheizt, während die Warmwasseraufbereitung dezentral über einen elektrischen Durchlauferhitzer erfolgt. Auch die Elektrik wurde im Rahmen der Renovierung komplett erneuert. Ein robuster und pflegeleichter Vinylboden wurde in den Wohnräumen verlegt, Küche und Bad sind gefliest. Eine moderne Einbauküche ist bereits vorhanden und kann gegen eine Ablöse übernommen werden. Zur Wohnung gehören außerdem ein Kelleranteil und ein Stellplatz in der Tiefgarage. Im gemeinschaftlich genutzten Bereich stehen ein Waschraum mit Münzautomaten, ein Fahrradraum sowie ein Abstellraum für Kinderwagen zur Verfügung, was zusätzlichen Komfort für die Bewohner bietet.



## Lage

---

Die Wohnung liegt in einem, etwa 20.000 m<sup>2</sup> großen gepflegten Parkgelände mit teils neuen Bepflanzungen und einem Kinderspielplatz. Dank der günstigen Verkehrsanbindung können Sie das Anwesen aus allen Richtungen bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen oder über den Frankenschnellweg, Ausfahrt Fürth-Ronhof, direkt anfahren. Die Lage im Städtedreieck Nürnberg/Fürth/Erlangen ist ideal: In etwa 15 Fahrminuten erreichen Sie die Innenstädte der jeweiligen Städte. Wichtige Versorgungseinrichtungen wie Schule, Kindergarten, Arztpraxen, Supermärkte, Fachgeschäfte und Freizeiteinrichtungen sind nur wenige Gehminuten entfernt.

## Sonstige Angaben

---

Alle Angaben beruhen auf Aussagen des Eigentümers. Irrtum vorbehalten!











