



## 90766 Fürth

Gestalten Sie nach Ihren Wünschen! 3 Zimmerwohnung mit TG-Stellplatz in ruher Lage von Fürth.



**199.000 €**

Kaufpreis

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

Wohnfläche

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

Gesamtfläche

**3**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Nürnberg**

Björn Jost

Tel.: +49 911 14887271

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



### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	74 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	74 m <sup>2</sup>
Zimmer	3

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Aussteldatum	20.12.2018
gültig bis	20.12.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1973
Energieverbrauchskennwert	105,00
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude

### Preise & Kosten

Kaufpreis	199.000 €
Hausgeld	444 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Courtage-Hinweis	Die Provision ist

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort möglich
--------------	----------------

### Zustand

Baujahr	1973
---------	------



## Ausstattung

### Allgemein

Sauna	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Fahrradraum	✓
Gäste-WC	✓

### Bodenbelag

Teppich	✓
---------	---

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

### Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Befeuierung

Gas	✓
-----	---

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- Loggia mit Südausrichtung
- Tageslichtbad mit Wanne und Waschmaschinenanschluss
- Fitnessraum
- Sauna
- beheiztes Hallenbad
- Gäste-WC
- Teppichboden in den Wohnräumen
- PVC-Boden in der Küche
- Holzisofenster mit Rollläden
- Gaszentralheizung
- Kellerabteil
- Waschraum im Keller
- Fahrradraum im Keller
- TG-Stellplatz (zzgl. 10.000 EUR), aktuell vermietet



## Beschreibung

Wir bitten um Verständnis, dass ein Exposé nur mit vollständigem Namen, korrekter postalischer Adresse, Telefonnummer sowie E-Mail-Adresse übersandt werden darf.

Wussten Sie von der derzeitigen Zinsdelle und profitieren schon von dem aktuell niedrigerem Zinssatz?

Sichern Sie sich direkt ein Angebot unseres Finanzierungspartners:

Telefon: 08002385-544  
oder unter: [www.psd-nuernberg.de/baufinanzierung](http://www.psd-nuernberg.de/baufinanzierung)

Diese charmante 3 Zimmerwohnung bietet Ihnen auf großzügiger Fläche ein komfortables Zuhause. Der durchdachte Grundriss und die lichtdurchfluteten Räume sorgen für ein angenehmes Wohngefühl.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie zunächst in den geräumigen Flur, der als zentraler Verteiler zu den verschiedenen Räumen dient.

Die erste Tür auf der rechten Seite führt in die Küche, die ausreichend Platz für eine gemütliche Frühstücksecke und alle notwendigen Elektrogeräte bietet. Direkt neben der Küche befindet sich das praktische Gäste-WC, welches ideal für Besucher ist.

Gegenüber vom Gäste-WC liegt das großzügige Wohnzimmer, das mit seinem integrierten Essbereich viel Platz für gesellige Abende bietet. Das Wohnzimmer dient zugleich als Durchgangszimmer zum Schlafzimmer und besticht durch seine Helligkeit und den einladenden Charakter.

Neben dem Gäste-WC befindet sich das helle und freundliche Kinderzimmer, das sich ebenfalls hervorragend als Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lässt. Neben dem Kinderzimmer liegt das Badezimmer, welches als Durchgangszimmer zwischen Flur und Schlafzimmer dient. Das Bad ist modern ausgestattet und verfügt über eine Badewanne, eine Dusche, ein Waschbecken und einen Waschmaschinenanschluss.

Besonders hervorzuheben ist, dass Ihnen in einem separaten Gebäude ein innenliegender, beheizter Pool zur Verfügung steht, der perfekt zum Entspannen einlädt. Darüber hinaus gibt es eine Sauna und einen Fitnessraum, die Ihr Wohlbefinden und Ihre Fitness unterstützen.

Das Schlafzimmer ist sowohl über das Badezimmer als auch über das Wohnzimmer erreichbar. Es bietet genügend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank und garantiert ruhige Nächte.

Insgesamt bietet diese Wohnung die perfekte Kombination aus einer zentralen Lage und einem durchdachten, modernen Grundriss. Sie ist ideal für Paare oder kleine Familien, die eine gut angebundene Wohngegend suchen und Wert auf eine praktische Raumaufteilung legen.

Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden bereits durchgeführt:

- ca. 2014: Erneuerung der Heizungsanlage
- ca. 2004: Holzisofenster teilweise erneuert

Highlight:

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist das innenliegende, beheizte Hallenbad in einem



separaten Gebäude, der zusammen mit einer Sauna und einem Fitnessraum höchsten Komfort und Erholung bietet.

#### Fazit:

Sie erwerben eine charmante 3-Zimmer-Wohnung, die einen durchdachten Grundriss, helle Räume, und Zugang zu einem separaten Gebäude mit beheiztem Pool, Sauna und Fitnessraum bietet.

## Lage

Die Wohnung liegt in einem gut angebundenen und attraktiven Viertel von Fürth. Die Innenstadt sowie Nürnberg und Erlangen sind dank hervorragender Verkehrsanbindung schnell erreichbar. In der Nähe gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen, was die Lage besonders familienfreundlich macht.

Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, der Südstadtpark, Sportvereine und das Stadtbad Fürth befinden sich in unmittelbarer Nähe. Fürth bietet zudem ein reiches kulturelles Angebot und viele Grünflächen, die zur Erholung einladen.

Die Wohnung verbindet städtischen Komfort mit naturnahem Wohnen und bietet eine hohe Lebensqualität für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende.

3 min Fußweg Bus/Straßenbahn

15 min Auto Zentrum

19 min Auto Flughafen

Sie finden alles für den täglichen Bedarf in direkter Umgebung

Sie haben ein vielfältiges Freizeitangebot in der näheren Umgebung

## Sonstige Angaben

Das Objekt ist derzeit nicht vermietet. Bei einer Neuvermietung wäre eine Jahresnettomiete von 7.277,28 EUR möglich.

mtl. Grundabgaben: 25,99 EUR  
(quartalsweise abgerechnet: 77,96 EUR)

Mehr zum Objekt auf unserem 360° Rundgang im Exposé. Fordern Sie das Exposé an!

Sollten Sie ein ausführliches Exposé anfordern, so überprüfen Sie bitte Ihren Spam-Ordner.

Alle Angaben (insbesondere Kaufpreis, Mieteinnahmen, Nebenkosten, Flächen- und Maßangaben) sind gemäß den uns vom Eigentümer erteilten Informationen. Evtl. beigefügte Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu und eignen sich nicht zur Maßentnahme. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtum, Auslassung und Zwischenverkauf vorbehalten. Interessenten ist jegliche Weitergabe der durch uns erteilten Informationen an Dritte ohne unsere schriftliche Zustimmung nicht gestattet. Andernfalls haftet der Interessent bei Vertragsabschluss durch den Dritten schadenersatzpflichtig in Höhe der uns entgangenen Provision. Der Empfänger kann sich nur darauf berufen, von diesem Angebot bereits vorher Kenntnis gehabt zu haben, wenn er dies nach erfolgter Exposézusendung innerhalb von 3 Tagen und ausschließlich schriftlich dem Objektanbieter mitteilt. Die von uns eingestellten Bilder und Texte unterstehen dem Urheberrecht und dürfen ohne unsere ausdrückliche Zustimmung nicht für gewerbliche Zwecke kopiert oder veröffentlicht werden. Immobilien Kube ist für den Verkäufer provisionspflichtig tätig und berechtigt, eine Verkäuferprovision in gleicher Höhe wie eine Käuferprovision zu berechnen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass bei dem Immobilienerwerb die geltenden Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2020) einzuhalten sind. Nähere Informationen sowie eine Beratung erhalten Sie unter anderem bei der Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. ([www.verbraucherzentrale-energieberatung.de](http://www.verbraucherzentrale-energieberatung.de) oder telefonisch unter 0800-809 802 400).



Sie kennen jemanden, der seine Immobilie verkaufen möchte? Für jeden erfolgreich vermittelten Alleinauftrag erhalten Sie von uns eine Prämie von 5% aus der Gesamtprovision. Sie müssen lediglich den Kontakt zum Eigentümer herstellen. Rufen Sie uns einfach an oder schreiben Sie uns eine Mail!





Kooperationspartner der



IMMOBILIEN

*Kube*

















## Sie suchen, wir finden!

### Unser Service für Sie:

- Persönliche Beratung
- Analyse Ihres Suchprofils
- Erstellung Suchauftrag
- ganzheitliche Beratung von der Suche bis zum Kauf

### Profitieren Sie von unserer Marktkenntnis!

Ihr Ansprechpartner: Herr Jost  
0911/148872-16  
[www.immokube.de](http://www.immokube.de)  
[info@immobilien-kube.de](mailto:info@immobilien-kube.de)  
Tucherstr. 5  
90403 Nürnberg

IMMOBILIEN

DIE MAKLER  
AN IHRER SEITE

*Kube*





## Jetzt kostenfreie Werteinschätzung!

**Wir verstehen den Markt -  
und Ihre Bedürfnisse.**

Wir bieten Ihnen eine  
kostenfreie Werteinschätzung  
für Ihr Objekt!

**Wir sind Ihr Profi für den  
Immobilienverkauf. Beratung  
mit Herz und Verstand!**

Ihr Ansprechpartner: Frau Kube  
0911/148872-0  
[www.immokube.de](http://www.immokube.de)  
[info@immobilien-kube.de](mailto:info@immobilien-kube.de)  
Tucherstr. 5  
90403 Nürnberg

IMMOBILIEN

DIE MAKLER  
AN IHRER SEITE

*Kube*

