

**90766 Fürth**

Schöne Dachgeschoss- Wohnung mit Balkon ...

**199.260 €**

Kaufpreis

60 m²

Wohnfläche

2,5

Zimmer

**Ihr Ansprechpartner****Peter Hüfner Immobilien**

Christian Wejda

Tel.: +49 911 777711

c.wejda@huefner-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	60 m ²
Zimmer	2,5

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1984
----------------	------

Zustand

Baujahr	1984
---------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	199.260 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Allgemeine Infos

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



Ausstattung



Beschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um eine gemütliche Wohnung im Dachgeschoss einer gepflegten Wohnanlage mit parkähnlichem Grundstück.

Über das Treppenhaus gelangen Sie in Ihre Wohnung im 4. Stock, die Ihnen bestimmt auf Anhieb wegen der intelligenten Raumaufteilung und den angenehm hellen Räumen gefallen wird.

Die Wohnung verfügt über eine anrechenbare Wohnfläche von ca. 60 m² mit folgender Aufteilung:

Vorraum ca. 2,2 m²
Diele ca. 3,8 m²
Wohnzimmer ca. 14,1 m²
Essdiele ca. 11,6 m²
Küche ca. 5,4 m²
Bad ca. ca. 7,3 m²
Schlafzimmer ca. 12 m²
Abstellraum ca. 1,4 m²

Balkon ca. 4,2 m²

Die Ausstattung:

massive Bauweise
edelholzfurnierte Türen
angenehm helle Räume mit durchdachtem Raumkonzept
Parkettboden in Essdiele und Wohnzimmer
renoviertes Bad, hell gefliest, mit Wanne, Dusche, Waschbecken, WC und Durchlauferhitzer,
pfiffige Einbauküche mit Elektrogroßgeräten: Spülmaschine, Herd und Spüle
Isolierglasfenster in Holz Ausführung (Meranti)
neues Dachflächenfenster im Schlafzimmer
Gaszentralheizung mit Flachheizkörpern
Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer

Die Wohnung wurde in all den Jahren gehegt und gepflegt sowie instandgehalten.

So wurde z. B: im Jahr 2007
das Bad komplett erneuert: Dusche, Wanne, Waschtisch, Armaturen, Boden- und Wandfliesen,
Wohnräume neu tapeziert und gestrichen, der Parkettfußboden abgeschliffen sowie versiegelt
und die Bodenfliesen am Balkon erneuert

Es folgten:
2011 Fenster und Balkontüre von innen gestrichen
2014 Einbau eines neuen Dachflächenfensters mit Innenrollo
2018 Einbau einer neuen Türsprechanlage

Renovierung der Küche:
2011 neuer Kühlschrank und neue Spülmaschine
2016 neuer Herd und Spüle mit Armaturen sowie neuer Fliesenspiegel
2019 neuer Durchlauferhitzer

Somit präsentiert sich die Wohnung in einem gepflegten Zustand.
Kleine Schönheitsarbeiten sind jedoch noch nötig: So ist z. B.
der Parkettboden wieder abzuschleifen und zu versiegeln.

Zur Wohnung gehört ein separates Kellerabteil mit Stromanschluss.



Lage

zentrumsnah und ruhig
Nähe Klinikum
zurückgesetzt von der Straße
nur Anliegerverkehr

Ein Domizil mit guter Wohnqualität und guter Rundumversorgung sowie dem Vorteil der kurzen Wege:
Bäcker, Metzger, Fachgeschäfte, Einkaufsmarkt, Schulen, Praxen erreichen Sie in wenigen Minuten bequem zu Fuß.
Zum Zentrum sind es ca. 8 Minuten zu Fuß und zur U-Bahn auch nur ca. 2 Gehminuten -

Sonstige Angaben

Energieausweis vom 19. Juli 2018 mit folgenden Angaben: V, 99 kWh, Erdgas, Baujahr Gebäude 1983, Baujahr Wärmeerzeuger 2004, C





