

**90765 Fürth****Modernisierte Wohnung mit zwei Balkonen
und Akustikkeller ...****365.000 €**

Kaufpreis

93,2 m²

Wohnfläche

3

Zimmer

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

Gianluca Vitiello

Tel.: +49 911 777711

g.vitiello@huefner-immobilien.de**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	93,2 m ²
Zimmer	3

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1983
----------------	------

Zustand

Baujahr	1983
---------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	365.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Allgemeine Infos

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



Ausstattung

Allgemein

Wasch- / Trockenraum	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Bad

Dusche	✓
--------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----



Beschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um eine modernisierte Wohnung im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses, das im Jahr 1983 errichtet worden ist.

Die Wohnung wurde in den letzten Jahren renoviert. Dabei wurden folgende Wertverbesserungen durchgeführt:

2011 neue Bodenfliesen in Küche und Bad
2011 neuer Laminatbodenbelag in den Wohnräumen
2012 neuer Bodenbelag am Balkon
2023 neues Bad und WC

Die Wohnung wird Ihnen bestimmt wegen der guten Raumaufteilung und Ausstattung gefallen.

Die Aufteilung:

Diele ca. 8 m²
Garderobe ca. 1,4 m²
Gäste - WC ca. 1,4 m²
Küche ca. 8,5 m²
Zwischenflur ca. 3 m²
Abstellraum ca. 1,4 m²
Badezimmer ca. 6 m²
Wohnzimmer ca. 31 m²
Schlafzimmer ca. 15 m²
Kinder- / Arbeitszimmer ca. 12 m²
Küchenbalkon ca. 2 m²
großer Balkon ca. 9 m²

Die Ausstattung:

angenehm helle Räume
gepflegter Zustand
Innentüren in Edelholzfurnierausführung
Einbauküche
Isolierglasfenster in Holzausführung
hell gefliestes Badezimmer
helle Bodenfliesen in der Diele
2 Balkone

und ein großes Kellerabteil mit Stromanschluss sowie ...
schallabsorbierende Wand- und Deckenverkleidungen ...
ideal für Musikfans, die den Nachbarn nicht stören möchten ...

Ferner steht ein Fahrradraum und ein Wasch- / Trockenraum für die Gemeinschaft zur Verfügung.
Zur Wohnung gehört auch noch ein Duplexparker.

Lage

einfach top -
zentrumsnah und naturnah -
in begehrter Wohnlage -
im Stadtteil Espan -
Nähe Wiesengrund -



Ein Domizil mit guter Rundumversorgung und dem Vorteil der kurzen Wege:
Bäcker, Metzger, Fachgeschäfte, Einkaufsmärkte, Ärzte, Banken und Busstation erreichen Sie
bequem in wenigen Minuten zu Fuß.
Ebenso ist der idyllische Wiesengrund in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen.

Zum Frankenschnellweg, als Zubringer zu den Zentren von Nürnberg, Fürth, Erlangen sind es auch
nur ca. 2 Minuten mit dem Auto.

Sonstige Angaben

Energieausweis vom 02.04.2014 mit folgenden Angaben: V, Heizöl, Endenergiebedarf 108 kWh,
Baujahr Gebäude 1983
Baujahr Wärmeerzeuger 2005, D Ein neuer Energieausweis ist beantragt.









