

**90765 Fürth**

Ideal für Gartenfreunde ...

Modernisierte Wohnung mit großem Garten und Garage

**365.000 €**

Kaufpreis

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

Wohnfläche

**250 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**3,5**

Zimmer

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

Christian Wejda

Tel.: +49 911 777711

c.wejda@huefner-immobilien.de

**Flächen & Zimmer**

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| Wohnfläche        | 74,2 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche | 250 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer            | 3,5                 |

**Allgemeine Infos**

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

**Preise & Kosten**

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

**Energieausweis**

|                |      |
|----------------|------|
| Baujahr (Haus) | 1958 |
|----------------|------|

**Zustand**

|         |      |
|---------|------|
| Baujahr | 1958 |
|---------|------|



## Ausstattung

---



## Beschreibung

Das ist Ihre Gartenwohnung ...

Eine modernisierte Wohnung im Erdgeschoss eines gepflegten 3- Familienhauses.  
Das Anwesen befindet sich auf einem Eckgrundgrundstück mit altem Baumbestand.

Die Wohnung verfügt über eine anrechenbare Wohnfläche von ca. 74 m<sup>2</sup>, unterteilt in 3,5 Zimmer,  
Diele, Küche, Bad und Balkon.

Diele ca. 6,1 m<sup>2</sup>  
kleines Zimmer ca. 4,5 m<sup>2</sup>  
Bad ca. 5,6 m<sup>2</sup>  
Küche ca. 11,9 m<sup>2</sup>  
Schlafzimmer ca. 13,3 m<sup>2</sup>  
mittleres Zimmer ca. 8,5 m<sup>2</sup>  
Wohnzimmer ca. 20,7 m<sup>2</sup>  
Balkon ca. 7,3 m<sup>2</sup>

Die Wohnung wurde im Jahr 2014 äußerst aufwändig und liebevoll modernisiert  
z. B:

Erneuerung der Elektrik  
neue Wohnungstüre  
neues Tageslichtbad mit hochwertiger Sanitärausstattung  
neue Zargen  
neue Bodenbeläge  
Marmorboden im Wohnzimmer  
Kaminofenanschluss im Wohnzimmer  
hochwertige Einbauküche mit dekorativer Front  
Deckenpaneele in der Diele mit integrierten Leuchten

Die Wohnung verfügt über ein durchdachtes Raumkonzept und wird Ihnen bestimmt wegen der  
guten Ausstattung gefallen.

Hier einige Highlights vorab.

überdeckter Hauseingang  
angenehm helle Räume  
Isolierglasfenster in Kunststoffausführung  
Rollläden, teilweise automatisch  
helle, großformatige Bodenfliesen in der Diele  
dekorativer Marmorboden in Wohnzimmer  
ansonsten Laminat- und Vinylboden  
Tageslichtbad mit Wanne, Waschbecken und hochwertigen Badeinbaumöbeln  
große Wohnküche mit hochwertiger Einbauküche  
Durchreiche von der Küche zum Wohnzimmer  
Kaminofenanschluss im Wohnzimmer  
Gaszentralheizung

großer Balkon mit Zugang zum idyllischen Garten ...  
... großer Garten mit einer Fläche von ca. 250 m<sup>2</sup> zur Sondernutzung

Im Garten gibt es lauschige Plätzchen, eine gemütliche Hütte, Gartenhaus, Gewächshaus, Terrasse,  
Außendusche etc. ...  
Eigentlich kann man diese Idylle nicht so richtig beschreiben ....  
man muss sie gesehen haben ...



Anschauen lohnt sich ...

Zur Wohnung gehört ein großer Kellerraum mit einer Fläche von ca. 17,5 m<sup>2</sup> und eine Garage mit automatischen Torantrieb

## Lage

---

Fürth Nord  
im Stadtteil Stadeln  
in einer ruhigen Seitenstraße  
nur Anliegerverkehr  
in einer gediegenen und begehrten Wohngegend  
in der Nähe vom idyllischen Regnitzgrund

ein Domizil mit guter Rundumversorgung und dem Vorteil der kurzen Wege:

Hier finden Sie einfach alles vor der Haustüre ...

Bushaltestelle, Einkaufsmärkte, Bäcker, Arztpraxen, Apotheke, Sparkasse etc. erreichen Sie in wenigen Minuten bequem zu Fuß.

Die Nähe zum Frankenschnellweg ermöglicht Ihnen eine zügige Anbindung an die Nachbarstädte Nürnberg und Erlangen –  
ideal für Sie um zentrumsnah und ruhig zu Wohnen ...

## Sonstige Angaben

---

Der Energieausweis lag bei Auftragserteilung noch nicht vor. Er ist beantragt und kann ich Kürze vorgelegt werden.



















