



## 90762 Fürth

### Zentral Wohnen ...

### 2 Zimmer City- Apartment ...



**210.000 €**

Kaufpreis

**58,8 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



#### Ihr Ansprechpartner

**Peter Hüfner Immobilien**

Barbara Heidrich

Tel.: +49 911 777711

[b.heidrich@huefner-immobilien.de](mailto:b.heidrich@huefner-immobilien.de)

#### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	58,8 m <sup>2</sup>
Zimmer	2

#### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1764
----------------	------

#### Zustand

Baujahr	1764
---------	------

#### Preise & Kosten

Kaufpreis	210.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

#### Allgemeine Infos

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



## Ausstattung

---



## Beschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um eine gepflegte Wohnung im 1. Obergeschoss eines dreigeschossigen, denkmalgeschützten Anwesens aus dem Jahr 1764.

Das Anwesen verfügt über eine schöne Sandsteinfassade mit schmucken Korbbogenportal. 1987 wurde das Wohnhaus umgebaut bzw. ausgebaut. Parallel dazu erfolgte eine umfassende Renovierung:  
Treppenhaus, Sanitär, Heizung, Elektro, Fliesen, Türen, teilweise neue Fenster sowie Bodenbeläge. Der Zustand des Anwesens und dem Apartment ist als ordentlich zu bezeichnen.

Der Zustand des Anwesens und dem Apartment ist als ordentlich zu bezeichnen.

Die Aufteilung:

Flur ca. 6,2 m<sup>2</sup>  
Wohn-/ Esszimmer ca. 25,6 m<sup>2</sup>  
Küche ca. 8,7 m<sup>2</sup>  
Schlafzimmer ca. 11,3 m<sup>2</sup>  
Bad ca. 6,8 m<sup>2</sup>

Die Ausstattung:

massive Bauweise  
Wohn-/ Esszimmer mit Zugang zur Küche  
Küchenzeile  
Wannenbad mit Fenster, Waschbecken, WC und WM-Anschluss  
Türsprechanlage  
Gaszentralheizung  
Flachheizkörper  
Bodenbeläge:  
Laminat in allen Wohnräumen, Flur und Küche  
Bodenfliesen im Sanitärbereich

Ein Lift oder Kellerabteil sind nicht vorhanden.

Die Wohnung ist auch als solide Kapitalanlage mit guter Rendite interessant ...  
Bei Vermietung ist mit einer jährlichen Kaltmiete in Höhe von ca. EUR 9.200,-- zu rechnen.

## Lage

einfach top -  
absolut zentral -  
in unmittelbarer Nähe der Fußgängerzone und der U-Bahn Station Rathaus -  
ein Domizil der kurzen Wege -  
hier finden Sie alles, was Sie brauchen -

ein gepflegtes Umfeld mit Charme und Flair und den Vorteilen einer zentralen Citylage:  
die Fußgängerzone und die "Neue Mitte" mit ihren zahlreichen Fachgeschäften sowie Ärzte, Apotheken, Post, Banken, Bäcker, Metzger, Einkaufsmärkte, Kindergarten etc. erreichen Sie in wenigen Minuten bequem zu Fuß -  
zur U- Bahn sind es auch nur 2 Gehminuten -  
der nahe gelegene Wiesengrund lädt zum Joggen, Radfahren und ausgedehnten Spaziergängen ein  
-



dazu eine gute Verkehrsanbindung:  
ca. 3 Autominuten zum Autobahnnetz Nürnberg-Fürth-Erlangen –

## **Sonstige Angaben**

---

Die Vorlage eines Energieausweises ist nicht erforderlich, da es sich um ein denkmalgeschütztes Anwesen handelt.

















