



## 90762 Fürth

Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon – großzügig, hell und durchdacht geschnitten



**880 €**

Kaltmiete

**87 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Immobilien**

Nele Ludwig

Tel.: 00491621685108

[nele.ludwig@remax.de](mailto:nele.ludwig@remax.de)

### Flächen & Zimmer

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Wohnfläche          | 87 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 3                 |
| Badezimmer          | 1                 |
| Balkone / Terrassen | 1                 |

### Energieausweis

|                |      |
|----------------|------|
| Baujahr (Haus) | 1994 |
|----------------|------|

### Preise & Kosten

|             |         |
|-------------|---------|
| Kaltmiete   | 880 €   |
| Warmmiete   | 1.200 € |
| Nebenkosten | 250 €   |
| Kaution     | 2.640 € |

### Zustand

|         |          |
|---------|----------|
| Baujahr | 1994     |
| Zustand | gepflegt |



## Ausstattung

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Gas ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für ein harmonisches Wohngefühl und ermöglicht eine klare Trennung von Wohn-, Arbeits- und Ruhebereichen.

Über die großzügige Diele gelangen Sie in alle Räume der Wohnung. Das Wohn- und Esszimmer bildet das Herzstück. Es ist hell, freundlich und mit Zugang zum sonnigen Balkon, der in Süd-West-Richtung zentriert ist und zum Entspannen im Freien einlädt.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank und schafft eine ruhige Rückzugsoase. Direkt angrenzend befindet sich die vollständig vorhandene, gepflegte Küche, die kompakt und effizient gestaltet ist, ideal zum Kochen und Genießen.

Ein weiteres Highlight ist das Arbeitszimmer, das sich perfekt als Homeoffice, Gästezimmer oder Hobbyraum nutzen lässt. Das Badezimmer ist praktisch geschnitten und lässt sich modern gestalten.

Die Wohnung ist in einem sehr gepflegten Zustand. In allen Wohnräumen und dem Flur liegt durchgehend zeitloser, heller Parkettboden. Das Bad und die Küche haben einen Fliesenboden.

Die Wände der Wohnung sind mit pflegeleichter Raufasertapete versehen. Sie verfügt über Kunststofffenster mit integrierten Rollos, die für ein angenehmes Raumklima und zuverlässigen Sichtschutz sorgen. Ein Tiefgaragenstellplatz gehört zur Wohnung und bietet zusätzlichen Komfort im Alltag.



## Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen, einen virtuellen 360° Rundgang und einen Selbstauskunftsbogen als Download Link zugeschickt.

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einem klaren, funktionalen Grundriss und einem einladenden Wohngefühl auf rund ca. 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Es liegt ein Verbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 04.08.2033.  
Baujahr lt. Energieausweis: 1994  
Endenergieverbrauch beträgt 74,4 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas E.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsberater. Wir können Ihnen aufgrund dieser Zusatzqualifikation bei Fragen zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen kompetente Auskünfte erteilen.  
Dies beginnt bei einer einfachen Handwerkerempfehlung und geht bis zur Erstellung kompletter Bauablaufpläne einschließlich verbindlicher Kostenermittlung und Fördermittelservice. Nutzen Sie unser KnowHow und unsere Bau-Netzwerke zu Ihrem geldwerten Vorteil !

## Lage

Fürth ist mit seinen ca. 130.000 Einwohnern eine attraktive Stadt und bildet zusammen mit den Städten Nürnberg und Erlangen das mittelfränkische Städtedreieck.  
Die Wohnanlage liegt nahe dem Stadtpark.  
Zur Innenstadt mit ihrer vielseitigen Fußgängerzone braucht es ca. 10-15 Gehminuten. Hier finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Postamt, Ärzte, Apotheken, Banken. Die U-Bahn-Station "Jakobinenstr." ist nur 2-3 Gehminuten entfernt.  
Die Fernstraßen sind auch über den Frankenschnellweg relativ einfach erreichbar.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.8.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 74.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

Unser Angebot erfolgt gemäß der uns vom Eigentümer erteilten Informationen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit. Schadensersatzansprüche sind uns gegenüber, auch bei eigenen Fehlern, mit Ausnahme von grob fahrlässigem oder vorsätzlichem Verhalten, ausgeschlossen. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Jeder RE/MAX- Franchise- und Lizenznehmer ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen.

\*\*\*\*\*

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.



Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.  
Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: [patricia.potrafke@remax.de](mailto:patricia.potrafke@remax.de)

\*\*\*\*\*

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄRÄUME, LEBENSTRÄUME. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verliebungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!  
Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion







RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion





**RE/MAX**

**In Immobilien weltweit die Nummer 1**

**Sie kennen jemanden, der eine Immobilie zu vermieten oder verkaufen hat?**

**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.**



**Rufen Sie uns an.**  
**Tel. 0171 / 58 79 963**

**RE/MAX Immobilien**  
Claus Hertel  
Hauptstraße 11, 90547 Stein  
[remax-hertel.de](mailto:remax-hertel.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion