

**90762 Fürth**

# Wohnen am Rednitzgrund ...

**397.500 €**

Kaufpreis

**93 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer

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

Christian Wejda

Tel.: +49 911 777711

c.wejda@huefner-immobilien.de

**Flächen & Zimmer**

|            |                   |
|------------|-------------------|
| Wohnfläche | 93 m <sup>2</sup> |
| Zimmer     | 3                 |

**Energieausweis**

|                |      |
|----------------|------|
| Baujahr (Haus) | 2004 |
|----------------|------|

**Zustand**

|         |      |
|---------|------|
| Baujahr | 2004 |
|---------|------|

**Preise & Kosten**

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Kaufpreis       | 397.500 €         |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. ges. |

**Allgemeine Infos**

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



## Ausstattung

---



## Beschreibung

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses.  
Sie verfügt über eine anrechenbare Wohnfläche von ca. 93 m<sup>2</sup>, unterteilt in 3 Zimmer, Diele, Abstellraum, Bad und Küche.

Die Aufteilung:

Abstellraum ca. 2,2 m<sup>2</sup>  
Diele ca. 9,3 m<sup>2</sup>  
Wohn- / Esszimmer ca. 27,2 m<sup>2</sup>  
Küche ca. 7,3 m<sup>2</sup>  
Bad ca. 10,9 m<sup>2</sup>  
Schlafzimmer ca. 16,6 m<sup>2</sup>  
Kinderzimmer ca. 11,4 m<sup>2</sup>  
Gäste-WC ca. 1,7 m<sup>2</sup>  
Balkon 1 ca. 10,3 m<sup>2</sup>  
Balkon 2 ca. 3,4 m<sup>2</sup>

Sie wird Ihnen bestimmt wegen der guten Lage und der herrlichen Aussicht vom Wohnzimmer und Balkon gefallen:

wohnliche Diele  
großes Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon  
Fußbodenheizung  
Vinylbodenbelag in den Wohnräumen ( 2017 )  
Fliesenboden in der Diele und Bad  
großes Tageslichtbad mit Wanne, Dusche und 2 Waschbecken  
Lift

und das Highlight ...  
zwei Balkone,  
davon ein Balkon mit herrlichem Blick zum Rednitzgrund

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil und ein KFZ- Stellplatz ( Doppelparker ) in der Tiefgarage

Die Wohnung ist seit 2019 vermietet.  
Die monatliche Kaltmiete beträgt EUR 900,00 zzgl. umlagefähiger Nebenkosten.

Ein Eigenbezug ist unter Beachtung der gesetzlichen Kündigungsfristen möglich.

## Lage

einfach top  
zentral und idyllisch  
westliche Innenstadt -  
zwischen Siebenbogenbrücke und Waldmannsweiher  
direkt an den Rednitzauen

ein Domizil mit guter Rundumversorgung und dem Vorteil der kurzen Wege:  
nur ein paar Minuten zu Fuß und Sie sind in der Fußgängerzone mit den zahlreichen Fachgeschäften  
-  
hier finden Sie einfach alles, was Sie so täglich brauchen ...



## Sonstige Angaben

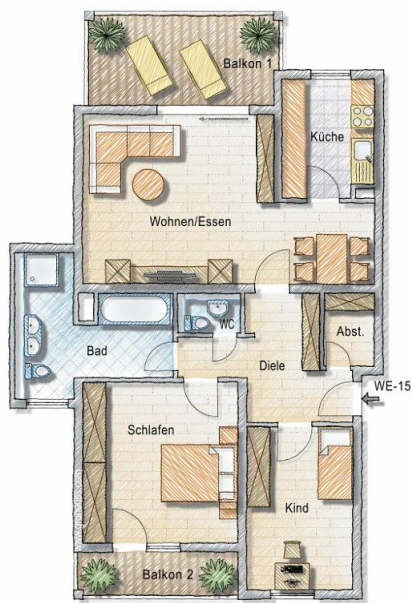
---

Energieausweis vom 16.08.2018 mit folgenden Angaben: V, 77 kWh, Erdgas, Baujahr Gebäude 2004, Baujahr Wärmeerzeuger 2004, C









1.Obergeschoss