



90763 Fürth

Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Stellplatz in ruhiger Lage von Fürth

OERTER
IMMOBILIEN



325.000 €

Kaufpreis

105 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Oerter Immobilien e.K.

Oerter Immobilien e.K.

Tel.: 0911 - 39 410 500

info@oerter-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	105 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	8 m ²
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	325.000 €
Hausgeld	374 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% vom



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	05.11.2017
gültig bis	04.11.2027
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1960
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	81.5

Allgemeine Infos

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

Zustand

Baujahr	1960
letzte Modernisierung	1998
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Abstellraum	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Befeuern

Fernwärme	✓
-----------	---

unterkellert

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

Bad

Wanne	✓
-------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Fernwärme	✓
-----------	---

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Ca. 105 m² Wohnfläche
- Attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit durchdachtem Grundriss
- Helles Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon
- Große Küche mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten
- Zwei großzügige Zimmer, ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer
- Tageslichtbad mit Duschwanne
- Badezimmer im Jahr 1998 modernisiert
- Hochwertiger Parkettboden in den Wohnräumen
- Praktische Abstellkammer sowie Einbauschränke im Dielen- und Flurbereich
- Dreifach verglaste Kunststofffenster aus dem Jahr 2014
- Eigenes Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum sowie ein ausgebautes Dachabteil
- Sondernutzungsrecht an einem Außenstellplatz
- Fernwärmeheizung
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1960
- Umfangreiche Renovierungsmaßnahmen am Gebäude im Jahr 1998
- Laufend instand gehaltenes Gemeinschaftseigentum
- Ruhige Wohnlage in der beliebten Fürther Kalbsiedlung
- Gute Infrastruktur und schnelle Anbindung nach Fürth und Nürnberg
- Gesamt-Hausgeld ca. 374 € monatlich, davon umlagefähig ca. 187€; nicht umlagefähig ca. 187€



Beschreibung

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung in der beliebten Fürther Kalbsiedlung bietet auf ca. 105 m² Wohnfläche viel Platz und eine durchdachte Raumaufteilung. Das helle Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon bildet den Mittelpunkt der Wohnung und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre.

Neben einer großen Küche stehen zwei weitere geräumige Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das Tageslichtbad wurde 1998 modernisiert und ist mit einer Duschwanne ausgestattet. Hochwertiger Parkettboden, eine praktische Abstellkammer sowie Einbauschränke im Flur- und Dielenbereich runden das Raumangebot ab.

Die Wohnung verfügt über dreifach verglaste Kunststofffenster aus dem Jahr 2014 und wird über Fernwärme beheizt. Zum Angebot gehören außerdem ein Kellerabteil, ein ausgebautes Dachabteil (kann auch zum Arbeiten genutzt werden) sowie ein Sondernutzungsrecht an einem Außenstellplatz.

Das gepflegte Mehrfamilienhaus wurde ursprünglich 1960 erbaut und 1998 umfassend renoviert. Die ruhige Wohnlage verbindet angenehmes Wohnen mit einer guten Infrastruktur und einer schnellen Anbindung an die Fürther Innenstadt sowie nach Nürnberg. Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit ca. 374 €.

Lage

Hohe Lebensqualität in attraktiver Fürther Wohnlage

Die Wohnung befindet sich in der beliebten Fürther Kalbsiedlung. Die ruhige Wohnlage überzeugt durch ein gepflegtes Umfeld, viel Grün und eine angenehme Nachbarschaft.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung.

Dank der guten Verkehrsanbindung gelangen Sie schnell in die Fürther Innenstadt sowie nach Nürnberg. Gleichzeitig laden Grünflächen und Naherholungsgebiete in der Umgebung zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannten Stunden im Freien ein.

Die Lage verbindet somit ruhiges Wohnen mit einer guten Infrastruktur und hoher Lebensqualität.

Sonstige Angaben

Wir sind der Makler mit dem Wow-Faktor: Oerter Immobilien steht für schnelle, strukturierte und erfolgreiche Verkäufe. Unser Anspruch ist es, Ihre Immobilie nicht einfach nur zu vermarkten – wir begeistern Käufer und erzielen für Sie Ergebnisse, die überzeugen.

Dank klarer Prozesse, einer fundierten Marktwertermittlung mit echten, realistischen Preisen und unserer einzigartigen Vermarktungsstrategie schaffen wir Vertrauen bei Käufern und sorgen für kurze Verkaufszeiten.

Aktuell suchen wir dringend weitere Häuser und Wohnungen für wirklich kaufbereite Interessenten – Menschen, die ihre Finanzierung bereits gesichert haben und bisher leider nicht das passende Zuhause finden konnten. Wenn Sie über einen Verkauf nachdenken, dann jetzt: Profitieren Sie von



unserer Erfahrung, unserer Struktur und unserem Wow-Faktor – und sichern Sie sich ein hervorragendes Ergebnis.

Rufen Sie uns direkt an unter 0911 / 39410 500 oder schreiben Sie uns an info@oerter-immobilien.de

Ihre Immobilie könnte schon der nächste Erfolg sein!

Mehr über uns: www.oerter-immobilien.de





















