



90763 Fürth

Wohnen am Südstadtpark ... 4 Zimmer- Wohnung mit großem Balkon ...



449.000 €

Kaufpreis

85 m²

Wohnfläche

91 m²

Gesamtfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Peter Hüfner Immobilien

Barbara Heidrich

Tel.: +49 911 777711

b.heidrich@huefner-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	85 m ²
Nutzfläche	6 m ²
Gesamtfläche	91 m ²
Zimmer	4

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	449.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	2009
----------------	------

Zustand

Baujahr	2009
---------	------



Ausstattung



Beschreibung

Diese Wohnung wird Ihnen bestimmt gefallen !
Sie befindet sich im 1. Obergeschoss einer top- gepflegten, kleinen Wohnanlage und erstreckt sich über die gesamte 1. Etage.
Eine gelungene Aufteilung, verbunden mit modernem Wohnkomfort in grüner Umgebung, machen diese Wohnung zu einem ansprechenden Domizil...

Die Aufteilung:

Wohn-/ Essbereich ca. 26,3 m²
Kochbereich ca. 11,5 m²
Arbeitszimmer ca. 10,4 m²
Schlafzimmer ca. 10 m²
Kinderzimmer ca. 11,8 m²
Flur ca. 7,8 m²
Bad ca. 5,3 m²
Gäste-WC ca. 1,9 m²
Balkon ca. 10 m²

Die Ausstattung:

einfach top - hochwertig -
bequem mit dem Aufzug direkt in den 1. Stock
sehr gute Raumaufteilung
lichtdurchflutete Räume - bodentiefe Fenster
3-fach verglaste Isolierglasfenster in Kunststoffausführung
hochwertige Fensterbänke in Granitausführung
offener Kochbereich mit hochwertiger Küchenzeile
Wohnbereich und Essbereich mit Zugang zum West- Balkon
großer, überdachter West- Balkon mit spektakulärer Aussicht
hochwertige Sanitärausstattung:
modernes Tageslichtbad mit WC, Waschbecken, Badewanne, Sprossen- Heizkörper und WM- Anschluss
Gäste- WC

Bodenbeläge:

hochwertige, dekorative Bodenfliesen in der Wohnküche und im Sanitärbereich
Parkettboden

Lift

Türsprechanlage
TV und Telefonanschluss in allen Wohnräumen
Kabel
Flachheizkörper
Zentralheizung mit Warmwasserversorgung
Hausmeisterservice und Winterdienst
schön angelegte Außenanlagen

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum mit Stromanschluss, Fläche ca. 6 m²
Ferner verfügt die Wohnanlage über einen Fahrradschuppen.

Sie haben die Möglichkeit einen Carport dazu zu kaufen. Der Preis hierfür beträgt EUR 25.000,00

Die monatliche Hausgeldvorauszahlung für
die Wohnung, mit einem 4. Personenhaushalt, beträgt ca. 390,00 EUR
inkl. Heizung (ca. EUR 182,87) Verwalter (ca. EUR 26,18) Rücklagenzuführung (ca. EUR 41,22)



Die jährliche Hausgeldvorauszahlung für die Wohnung beträgt ca. EUR 4.189,68 davon umlagefähig ca. EUR 2.194,55 bzw. nicht umlagefähig ca. EUR 851,70 zzgl. Rücklagenzuführung ca. EUR 494,64

Die jährliche Hausgeldvorauszahlung für den Carport beträgt ca. EUR 156,00

Lage

top -
direkt am Südstadtpark -
Nähe Grüne Halle -
zentrumstnah - mit guter Infrastruktur -

Ein Domizil mit guter Rundumversorgung und dem Vorteil der kurzen Wege:
alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen, Kindergarten, Praxen, Apotheken, Multiplexkino,
Bus und U-Bahnhaltestelle, Bahnverbindung etc. sind in wenigen Minuten bequem zu Fuß zu erreichen -
dazu ein naturnahes Umfeld mit einem hohen Freizeitwert durch den angrenzenden Südstadtpark, dem Fürther Stadtpark und dem Stadtwald -

mit sehr guter Anbindung an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz -
zum Frankenschnellweg / A 73 und Südwesttangente sind es ca. 5 Fahrminuten

Sonstige Angaben

Energiebedarfsausweis mit folgenden Angaben: 73,3 kWh/(m²a), Heizwerk, fossil, Baujahr Gebäude 2009, Baujahr Wärmeerzeuger 2009, B



























