



## 90763 Fürth

Wohnen am Südstadtpark ...

4 Zimmer- Wohnung mit großem Balkon ...



449.000€

Kaufpreis

85 m<sup>2</sup> 91 m<sup>2</sup> Wohnfläche Gesamtfläche

4 Zimmer



## **Ihr Ansprechpartner**

Peter Hüfner Immobilien

Barbara Heidrich Tel.: +49 911 777711

b.heidrich@huefner-immobilien.de

#### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	85 m²
Nutzfläche	6 m²
Gesamtfläche	91 m²
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

Wohnen am Südstadtpark ... Seite 2 / 18





#### **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 m<sup>2</sup> Kochbereich ca. 11,5 m<sup>2</sup> Arbeitszimmer ca. 10,4 m<sup>2</sup> Schlafzimmer ca. 10 m<sup>2</sup> Kinderzimmer ca. 11,8 m<sup>2</sup> Flur ca. 7,8 m<sup>2</sup> Bad ca. 5,3 m<sup>2</sup> Gäste-WC ca. 1,9 m<sup>2</sup> Balkon ca. 10 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup> 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 zentrumsnah - 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

Wohnen am Südstadtpark ...







Wohnen am Südstadtpark ... Seite 5 / 18















Wohnen am Südstadtpark ... Seite 7 / 18







Wohnen am Südstadtpark ... Seite 8 / 18

















Wohnen am Südstadtpark ... Seite 10 / 18







Wohnen am Südstadtpark ... Seite 11 / 18







Wohnen am Südstadtpark ... Seite 12 / 18







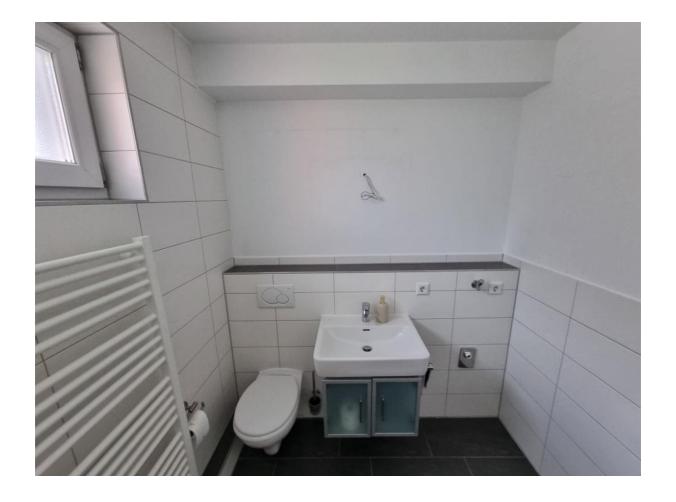


Wohnen am Südstadtpark ... Seite 13 / 18









Wohnen am Südstadtpark ... Seite 14 / 18









Wohnen am Südstadtpark ... Seite 15 / 18









Wohnen am Südstadtpark ... Seite 16 / 18





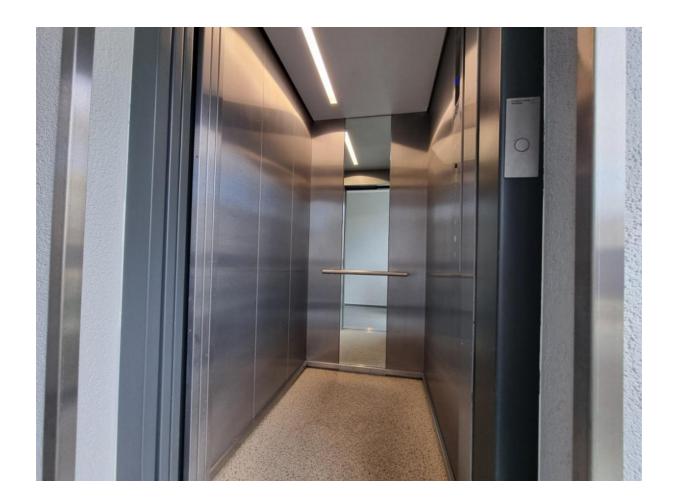




Wohnen am Südstadtpark ... Seite 17 / 18







Wohnen am Südstadtpark ... Seite 18 / 18