## 90765 Fürth

# Wohnen am Stadtpark. Renovierte Wohnung mit Südbalkon.



**269.000 €**
Kaufpreis

**74,01 m²**
Wohnfläche

**3**
Zimmer

## Ihr Ansprechpartner

**Peter Munk Immobilien**
Gisela Munk
Tel.: +49 911 722282
info@munk-immobilien.de

## Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 74,01 m² |
| Zimmer | 3 |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Verbrauch |
| gültig bis | 04.02.2029 |
| Baujahr (Haus) | 1974 |
| Energieverbrauchkennwert | 95,80 |
| Wertklasse | C |

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 269.000 € |
| Nebenkosten | 327 € |
| provisionspflichtig | ✓ |
| Aussen-Courtage | Die Nachweis-, |

## Allgemeine Infos

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

## Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 1974 |

## Ausstattung

### Beschreibung zur Ausstattung

Die durchdachte Raumaufteilung lässt alle Zimmer bequem über einen zentralen Flur erreichen, was eine optimale Nutzung der Wohnfläche ermöglicht. Das großzügige Wohnzimmer, dank einer großen Fensterfront mit Tageslicht durchflutet, bietet Zugang zur Loggia und schafft damit zusätzlichen Wohnraum im Freien. Das Schlafzimmer ist sehr schön geschnitten, es bietet auch Platz für einen großen
Kleiderschrank. Ein weiteres Zimmer mit 12 m² kann flexibel als Kinderzimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden. Die Küche ist so geschnitten, dass eine U-förmige Einrichtung möglich ist und damit viel Stauraum und Arbeitsfläche geboten werden. In einer Nische neben der Küche ist ein Anschluss
für eine Waschmaschine vorgesehen. Das Tageslichtbad wurde komplett neu gestaltet und überzeugt durch hochwertige Ausstattung: eine bodentiefe Dusche mit Glasfront, moderne Sanitäreinrichtungen
und eine raumhohe Verfliesung mit hellen, großen Fliesen, die eine zeitgemäße, saubere Optik schaffen.
Hochwertige Kunststoffisolierfenster sorgen für eine effiziente Wärmedämmung und tragen zur Energieeffizienz
bei. Die Wohnung wird über ein nahegelegenes Heizwerk beheizt, während die Warmwasseraufbereitung
dezentral über einen elektrischen Durchlauferhitzer erfolgt. Auch die Elektrik
wurde im Rahmen der Renovierung komplett erneuert. Ein robuster und pflegeleichter Vinylboden wurde in den Wohnräumen verlegt, Küche und Bad sind gefliest.
Eine moderne Einbauküche ist bereits vorhanden und kann gegen eine Ablöse übernommen werden.
Zur Wohnung gehört außerdem ein Kelleranteil.
Im gemeinschaftlich genutzten Bereich stehen ein Waschraum mit Münzautomaten, ein Fahrradraum sowie ein Abstellraum für Kinderwagen zur Verfügung, was zusätzlichen Komfort für die Bewohner bietet.
In den Betriebskosten sind die Heizkosten enthalten.
Auf Wunsch kann ein TG-Stellplatz für zusätzlich 15.000,- EUR mit erworben werden.

## Lage

Die Wohnung liegt in einem, etwa 20.000 m² großen gepflegten Parkgelände mit teils neuen Bepflanzungen
und einem Kinderspielplatz. Dank der günstigen Verkehrsanbindung können Sie das Anwesen aus allen Richtungen bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen oder über den Frankenschnellweg,
Ausfahrt Fürth-Ronhof, direkt anfahren. Die Lage im Städtedreieck Nürnberg/Fürth/Erlangen ist ideal: Die Fürther Innenstadt erreichen Sie in etwa 5 Fahrminuten, die Innenstädte von Nürnberg und Erlangen in rund 15 Minuten. Wichtige
Versorgungseinrichtungen wie Schule, Kindergarten, Arztpraxen, Supermärkte, Fachgeschäfte und Freizeiteinrichtungen sind nur wenige Gehminuten entfernt.

## Sonstige Angaben

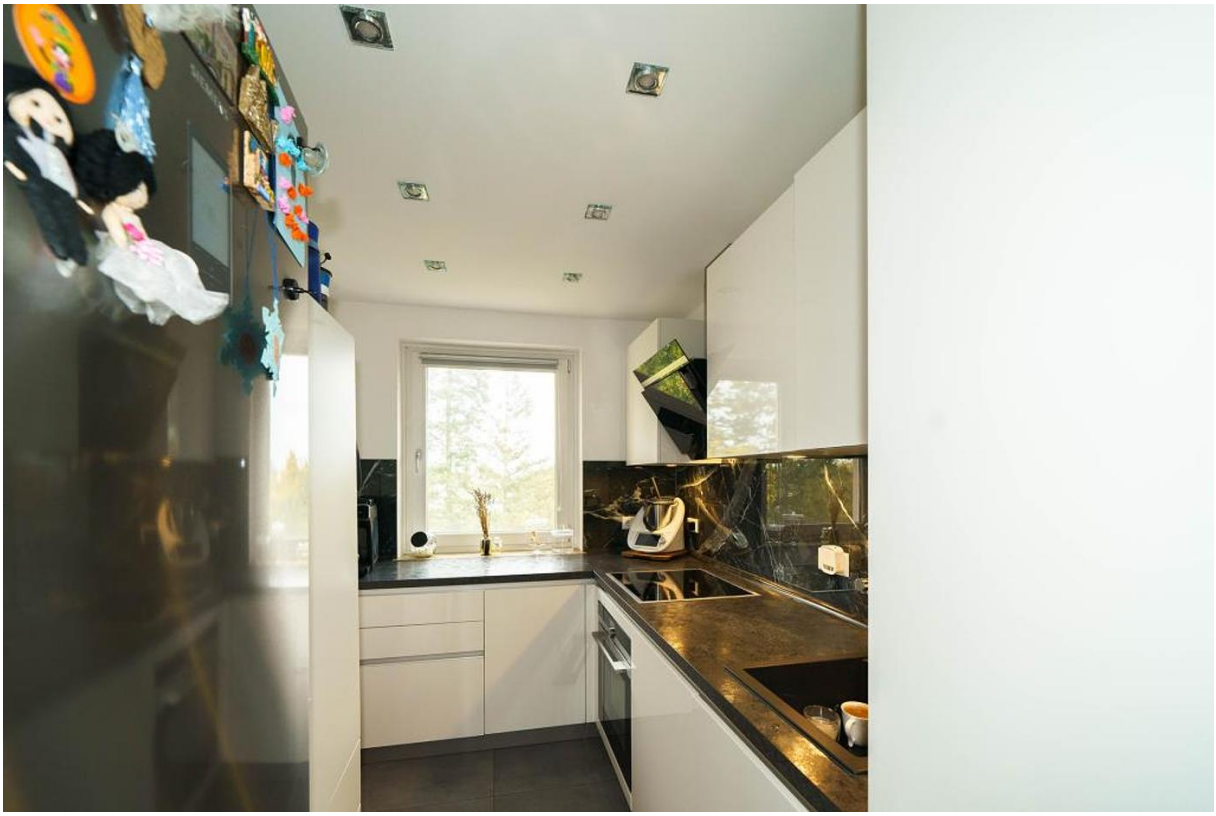
Alle Angaben beruhen auf Aussagen des Eigentümers. Irrtum vorbehalten!





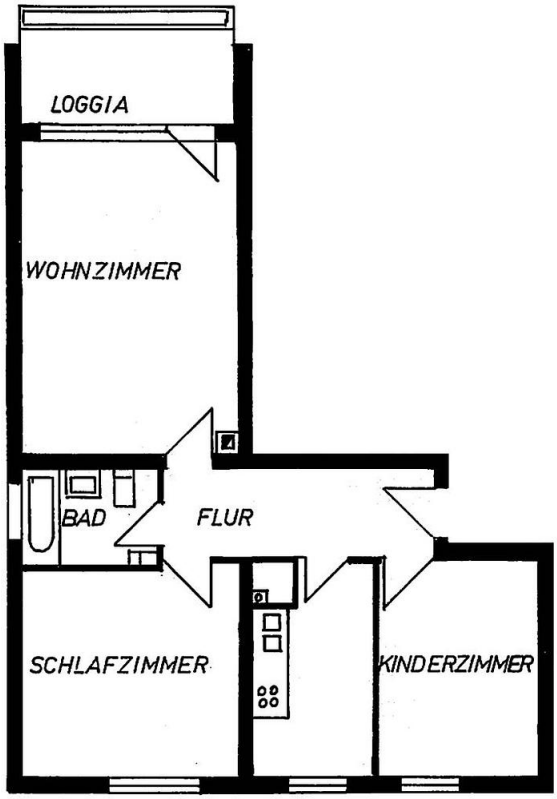











LOGGIA
WOHNZIMMER
BAD
FLUR
SCHLAFZIMMER
KINDERZIMMER