



## 90762 Fürth

Wohnglück in der City ...

Geschäfte und nette Restaurants, alles in Ihrer Nähe ...



**269.000 €**

Kaufpreis

**79 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 | 79 m <sup>2</sup> |
| Zimmer     | 3                 |

### Preise & Kosten

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Kaufpreis       | 269.000 €         |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. ges. |

### Energieausweis

|                |      |
|----------------|------|
| Baujahr (Haus) | 1890 |
|----------------|------|

### Allgemeine Infos

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

### Zustand

|         |      |
|---------|------|
| Baujahr | 1890 |
|---------|------|



## Ausstattung

---



## Beschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um eine gepflegte Wohnung in einem dreigeschossigen Wohnhaus mit schöner Sandsteinfassade im spätklassizistischen Stil.

Die 3-Zimmer-Wohnung liegt im Erdgeschoss des Anwesens und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 79 m<sup>2</sup>, unterteilt in ein großzügiges Wohnzimmer mit historischem Kachelofen, Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Küche, Flur, Badezimmer sowie Gäste-WC.

Der dekorative Kachelofen im Wohnzimmer unterstreicht den Altbaucharakter der Wohnung. Ein weiteres Highlight ist die kleine Terrasse im gemeinschaftlichen, ruhigen Innenhof.

In den Jahren 2015 - 2017 wurden folgende Renovierungen und Wertverbesserungen durchgeführt:

- Erneuerung der gesamten Elektrik (mit Ausnahme des Schlafzimmers)
- Erneuerung aller Innentüren
- Erneuerung aller Fußböden mit Ausnahme des Schlafzimmers
- Einbau von zwei neuen Fenstern im Schlafzimmer

Die Böden sind hochwertig ausgeführt: In allen Wohnräumen wurde Lärchenholz als Dielenboden verlegt. Der Flur ist mit Fliesen ausgestattet. Küche, Badezimmer und Gäste-WC verfügen über PVC-Fliesen.

Beheizt wird die Wohnung über eine Gasetagenheizung.

Die Kombination aus Denkmalschutz, attraktiver Sandsteinfassade, modernisiertem Innenbereich und ruhiger Innenhoflage macht diese Wohnung zu einer besonderen Gelegenheit im Fürther Stadtgebiet.

Die Wohnung steht derzeit leer und eignet sich somit sowohl zur Eigennutzung als auch zur Kapitalanlage.  
Gute Parkmöglichkeiten bestehen in der Nähe.

## Lage

zentral  
westliche Innenstadt  
in einer ruhigen Seitenstraße  
ein Standort mit guter Rundumversorgung und dem Vorteil der kurzen Wege.  
Zum Bahnhof sind es ca. 6 Gehminuten, zur U-Bahn nur ca. 4 Gehminuten.  
Die Bushaltstelle befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Die Fußgängerzone mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte, Kindergarten und Schulen erreichen Sie in wenigen Minuten bequem zu Fuß.

## Sonstige Angaben

Die Vorlage eines Energieausweises ist nicht erforderlich, da es sich um ein denkmalgeschütztes Objekt handelt.















