## 90766 Fürth

# Gepflegte 4 Zimmer Wohnung in Fürth!



**250.000 €**
Kaufpreis

**75 m²**
Wohnfläche

**4**
Zimmer

Sparkasse Nürnberg
Maklertätigkeit erfolgt in Vertretung der Sparkassen Immobilien Vermittlungs-GmbH

## Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**
Johann Maskewitsch
Tel.: 0911/230-4579
ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

## Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 75 m² |
| Zimmer | 4 |
| Badezimmer | 2 |
| separate WCs | 1 |
| Balkone / Terrassen | 1 |

## Allgemeine Infos

| | |
|---|---|
| verfügbar ab | sofort |
| Ab-Datum | 30.10.2026 |

## Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 1995 |
| Verkaufstatus | offen |
| Zustand | gepflegt |

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 250.000 € |
| Hausgeld | 415 € |
| provisionspflichtig | ✓ |
| Aussen-Courtage | 3,57 % |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Verbrauch |
| Ausstelldatum | 28.12.2019 |
| gültig bis | 27.12.2028 |
| Baujahr (Haus) | 1995 |
| Energieverbrauchkennwert | 175,60 |
| Primär-Energieträger | Gas |
| Wertklasse | F |
| Gebäudeart | Wohngebäude |

## Ausstattung

### Allgemein

| | |
|---|---|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
| Kabel / Sat-TV | ✓ |
| Gäste-WC | ✓ |

### Bodenbelag

| | |
|---|---|
| Fliesen | ✓ |
| Laminat | ✓ |

### Befeuerung

| | |
|---|---|
| Gas | ✓ |

### Bauweise

| | |
|---|---|
| Massivbauweise | ✓ |

### Bad

| | |
|---|---|
| Wanne | ✓ |
| Dusche | ✓ |

### Küche

| | |
|---|---|
| Einbauküche | ✓ |

### Heizungsart

| | |
|---|---|
| Zentralheizung | ✓ |
| Fußbodenheizung | ✓ |

### unterkellert

| | |
|---|---|
| unterkellert | ja |

### Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- U-Bahn-Anschluss
- Balkon/Terrasse

- Fußbodenheizung
- Großer Balkon
- Duplex-Stellplatz
- Kellerabteil
- Einbauküche
- 2 Bäder

## Beschreibung

Diese 4-Zimmer-Wohnung  befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1995. Die Wohnung besticht durch einen durchdachten Grundriss und eine lichtdurchflutete Atmosphäre. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie zunächst in einen praktischen Windfang, welcher genügend Platz für eine Garderobe bietet.

Der großzügige Wohn/Essbereich mit angrenzender Küche ist der Mittelpunkt dieser Wohnung. Hier können Sie gemütliche Abende verbringen und Gäste empfangen. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf den großen Balkon, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt.
Ein weiteres Highlight dieser schönen Wohneinheit sind die beiden Badezimmer, mit jeweils einem WC sowie Waschbecken und Badewanne oder Dusche!
Im großzügigen Schlafbereich lässt sich ohne weiteres ein Doppelbett sowie Kommoden und Schränke integrieren. Die beiden weiteren Räume können je nach Ihren individuellen Bedürfnissen als Kinder-, Gästezimmer oder Büro genutzt werden. Für zusätzlichen Stauraum sorgt  das vorhandene Kellerabteil.
Abgerundet wird dieses tolle Immobilienangebot durch den dazugehörigen KFZ-Duplex-Stellplatz in der Tiefgarage!

Fazit: Freie 4 Zimmer Wohnung in gefragter Lage sucht neuen Eigentümer, überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses tollen Angebots und vereinbaren gleich einen Termin mit uns!

## Lage

Die angebotene Wohnung befindet sich im schönen Fürth – nordwestlich der Innenstadt in einer ruhigen Seitenstraße. Der Anschluss an die öffentlichen Verkehrsmittel ist in unmittelbarer Nähe. Die U-Bahn-Haltestelle Klinikum erreichen Sie bequem in 5 Minuten zu Fuß. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in der Nähe.

Das bekannte Fürthermare ist lediglich 2 Kilometer von Ihnen entfernt und lädt zum Entspannen in der Sauna oder auch für Aktion und Spaß mit der ganzen Familie ein. Sollten Sie gerne mal im „Grünen“ ausspannen wollen, erreichen Sie den Wiesengrund bequem mit dem Fahrrad in nur 10 Minuten.

Überzeugen Sie sich selbst und kommen Sie zu Besuch.










dream










WF
Küche
Wohnraum
Bad
Loggia
Schlafraum 1
Diele
Schlafraum 2
WC
Schlafraum 3
Illustration©ImmoGrafik
Exposéplan, nicht maßstäblich

# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

**Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...**

... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region
... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert
... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten
... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z

Capital Top-Makler Nürnberg Sparkasse Nürnberg
WirtschaftsWoche Höchstes Kundenvertrauen 2020
Focus Money Fairster Immobilienmakler
Bellevue Best Property Agents 2021
98% zufriedene Kunden*

*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

Sparkassen Immobilien Vermittlungs GmbH
Sparkasse Nürnberg