



90762 Fürth

IMMO KUBE! Lichtdurchflutete 2 Zimmerwohnung in Fürth mit Lichtkuppeln, Keller und Tiefgarage



146.500 €

Kaufpreis

50 m²

Wohnfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Immobilien Kube GmbH

Björn Jost

Tel.: +49 911 14887271

info@immobilien-kube.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	50 m ²
Zimmer	2
Stellplätze	1

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	17.04.2018
gültig bis	16.04.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1991
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	124

Preise & Kosten

Kaufpreis	146.500 €
Hausgeld	502 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Courtage-Hinweis	Die Provision ist

Allgemeine Infos

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

Zustand

Baujahr	1991
letzte Modernisierung	2020
Zustand	modernisiert



Ausstattung

Allgemein

barrierefrei ✓

Küche

Einbauküche ✓

Befuerung

Gas ✓

unterkellert

unterkellert ja

Bad

Wanne ✓

Fenster ✓

Bodenbelag

Laminat ✓

Stellplatzart

Tief-Garage ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Einbauküche (im Kaufpreis enthalten)
raumhochverfliesstes Tageslichtbad mit Duschwanne
Laminat
Lichtkuppeln in den innenliegenden Räumen
2-fach verglaste Kunststoffisofenster mit Außenrollos
Kellerabteil
Wasch- und Trockenraum
Fahrradraum
Gaszentralheizung
Vollwärmeschutz
FI-Schalter
Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 15.000 €)



Beschreibung

Mehr zum Objekt auf unserem 360° Rundgang im Exposé. Fordern Sie das Exposé an!

Wir bitten um Verständnis, dass ein Exposé nur mit vollständigem Namen, korrekter postalischer Adresse, Telefonnummer sowie E-Mail-Adresse übersandt werden darf.

Wussten Sie von der derzeitigen Zinsdelle und profitieren schon von dem aktuell niedrigerem Zinssatz?

Sichern Sie sich direkt ein Angebot unseres Finanzierungspartners:

Telefon: 08002385-544
oder unter: www.psd-nuernberg.de/baufinanzierung

Beim Betreten des abschließbaren Innenhofs gelangen Sie direkt zum Eingang der 1991 erbauten 2 Zimmerwohnung. Das eingeschossige Gebäude liegt geschützt zwischen zwei Mehrfamilienhäusern und bietet dadurch ein besonderes, nahezu hausähnliches Wohngefühl.

Nach dem Öffnen der Wohnungstür stehen Sie zunächst in der zentralen Diele, von der aus sämtliche Räume gut erreichbar sind. Auf der linken Seite befindet sich das Schlafzimmer. Eine großzügige, nach Süden ausgerichtete Fensterfront sorgt hier für viel Tageslicht.

Geradeaus liegt das zeitlos gestaltete Badezimmer. Es ist mit einer Duschwanne ausgestattet und verfügt über eine Lichtkuppel im Dach, die nicht nur zusätzliches Licht in den Raum bringt, sondern sich bei Bedarf auch öffnen lässt.

Rechts von der Diele betreten Sie das großzügige Wohnzimmer. Auch hier schafft die breite, nach Süden ausgerichtete Fensterfront eine helle und freundliche Wohnatmosphäre.

Durch das Wohnzimmer gelangen Sie in die dahinterliegende Küche. Diese ist mit einer Einbauküche ausgestattet und verfügt ebenfalls über eine öffnenbare Lichtkuppel, durch die natürliches Licht und frische Luft in den Raum gelangen.

Zur Wohnung gehören außerdem ein eigener Kellerraum im benachbarten Mehrfamilienhaus sowie ein Tiefgaragenstellplatz.

Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden bereits vorgenommen:

- ca. 2023 Einbauküche
- 2020 Innentüren
- 2019 Armaturen, Waschbecken und Toilette im Badezimmer erneuert
- 2019 Laminatboden
- 2019 Steckdosen erneuert

Highlight:

Das absolute Highlight sind die öffnenbaren Lichtkuppeln in Küche und Badezimmer. Sie bringen viel natürliches Licht in die innenliegenden Räume und ermöglichen zugleich eine angenehme Belüftung mit frischer Luft. So wirken auch diese Bereiche hell, freundlich und ausgesprochen wohnlich.

Fazit:

Sie erwerben eine helle 2-Zimmerwohnung mit besonderem Grundriss und lichtspendenden, öffnenbaren Lichtkuppeln. Ein eigener Kellerraum und ein Tiefgaragenstellplatz runden das Angebot ab.



Lage

Markolage:

Fürth liegt im Herzen der Europäischen Metropolregion Nürnberg und verbindet urbanes Leben mit kurzen Wegen und einem gewachsenen, historischen Stadtbild. Der zentral gelegene Postleitzahlbereich 90762 bietet eine sehr gute Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie kulturellen und öffentlichen Einrichtungen. Die Fürther Altstadt mit ihren denkmalgeschützten Bürgerhäusern, individuellen Geschäften und der bekannten Gustavstraße verleiht der Stadt ihren besonderen Charakter. Zu den sehenswerten Anlaufpunkten zählen unter anderem das markante Fürther Rathaus, der Grüne Markt, die Kirche St. Michael, das Stadttheater sowie das Ludwig Erhard Zentrum und das Jüdische Museum Franken. Der weitläufige Stadtpark, die Uferpromenade und die Pegnitz- und Rednitzauen bieten zudem attraktive Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung.

Auch das Vereinsleben spielt in Fürth eine wichtige Rolle. Rund 60 Sportvereine bieten ein breites Angebot für unterschiedliche Altersgruppen und Interessen. Besonders prägend ist die traditionsreiche SpVgg Greuther Fürth, deren Heimspiele regelmäßig zahlreiche Fußballbegeisterte anziehen. Daneben zählt der TV Fürth 1860 zu den großen Breitensportvereinen der Stadt und ergänzt das vielseitige Freizeitangebot.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls überzeugend: Vom Fürther Hauptbahnhof bestehen Anschlüsse an die U-Bahn-Linie U1, die S-Bahn, Regionalzüge und zahlreiche Buslinien. Nürnberg und weitere wichtige Standorte der Metropolregion sind dadurch schnell erreichbar. Über das gut ausgebaute Straßennetz besteht zudem eine komfortable Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz. Auch der Flughafen Nürnberg ist gut erreichbar. Damit bietet Fürth eine gelungene Kombination aus zentralem Wohnen, kultureller Vielfalt, aktiver Freizeitgestaltung und guter Infrastruktur.

Mikrolage:

Die nächste U-Bahn erreichen Sie in ca. 4 Minuten zu Fuß
Die nächste Bushaltestelle erreichen Sie in ca. 4 Minuten zu Fuß
Den Fürther Stadtpark erreichen Sie in ca. 9 Minuten zu Fuß
Die nächste Einkaufsmöglichkeit (Lidl) erreichen Sie in ca. 4 Minuten mit dem Auto
Den Fürther Hauptbahnhof erreichen Sie in ca. 7 Minuten mit dem Auto

Sonstige Angaben

Kaufpreis zzgl. 15.000 € (TG-Stellplatz)

bei möglicher Vermietung:

JNME: 5.748,00 €
RoE: ca. 28,09-fach
Rendite: ca. 3,55 %

mtl. Hausgeldvorauszahlung: 502,00 €
davon umlagefähig: 375,76 €
(inkl. Heizkosten)
nicht umlagefähig: 126,27 €
(inkl. Rücklagenzuführung ETW i.H.v. 52,33 € u. Stellplatz 11,66 €)

mtl. Grundsteuer: 10,29 €
(quartalsweise abgerechnet: 30,86 €)



Rücklagenstand zum 31.12.2025 für diese Einheit:
 anteilig für die Wohnung: 2.311,76 €
 anteilig für den Stellplatz: 887,24 €

Sollten Sie ein ausführliches Exposé anfordern, so überprüfen Sie bitte Ihren Spam-Ordner.

Sie kennen jemanden, der seine Immobilie verkaufen möchte? Für jeden erfolgreich vermittelten Alleinauftrag erhalten Sie von uns eine Prämie von 5% aus der Gesamtprovision. Sie müssen lediglich den Kontakt zum Eigentümer herstellen. Rufen Sie uns einfach an oder schreiben Sie uns eine Mail!

Hinweis zu den Fotos:

Ein Teil der in diesem Exposé verwendeten Fotos wurde digital nachbearbeitet bzw. mithilfe von KI-Technologie optimiert. Dabei wurden unter anderem private Gegenstände entfernt oder Bildbereiche angepasst, um die Immobilie möglichst klar und ansprechend darzustellen. Dadurch können einzelne Darstellungen geringfügig von der tatsächlichen Situation vor Ort abweichen. Verbindlich sind ausschließlich der Eindruck bei einer Besichtigung sowie die vertraglich vereinbarten Eigenschaften der Immobilie.

Alle Angaben (insbesondere Kaufpreis, Mieteinnahmen, Nebenkosten, Flächen- und Maßangaben) sind gemäß den uns vom Eigentümer erteilten Informationen. Evtl. beigelegte Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu und eignen sich nicht zur Maßentnahme. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtum, Auslassung und Zwischenverkauf vorbehalten. Interessenten ist jegliche Weitergabe der durch uns erteilten Informationen an Dritte ohne unsere schriftliche Zustimmung nicht gestattet. Andernfalls haftet der Interessent bei Vertragsabschluss durch den Dritten schadenersatzpflichtig in Höhe der uns entgangenen Provision. Der Empfänger kann sich nur darauf berufen, von diesem Angebot bereits vorher Kenntnis gehabt zu haben, wenn er dies nach erfolgter Exposézusendung innerhalb von 3 Tagen und ausschließlich schriftlich dem Objektanbieter mitteilt. Die von uns eingestellten Bilder und Texte unterstehen dem Urheberrecht und dürfen ohne unsere ausdrückliche Zustimmung nicht für gewerbliche Zwecke kopiert oder veröffentlicht werden. Immobilien Kube ist für den Verkäufer provisionspflichtig tätig und berechtigt, eine Verkäuferprovision in gleicher Höhe wie eine Käuferprovision zu berechnen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass bei dem Immobilienerwerb die geltenden Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2020) einzuhalten sind. Nähere Informationen sowie eine Beratung erhalten Sie unter anderem bei der Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. (www.verbraucherzentrale-energieberatung.de oder telefonisch unter 0800-809 802 400).













