

# Seltene Gelegenheit! Zentrale & ruhige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon! Fürth - Zentrum



## Die Wohnanlage/Wohnung:

- Attraktive Wohnanlage für jedes Alter aus dem Jahr 1996 in angenehmer Größe (13 Wohnungen)
- 1. Obergeschoss mit Aufzug
- Wohnfläche ca. 79,77 m<sup>2</sup>, perfekt aufgeteilt
- Überdachter Balkon mit Markise Richtung Innenhof lädt für gemeinsame Abende ein
- Großes Wohn/Esszimmer mit Zugang zum Balkon
- Abgetrennte Küche mit praktischem Abstellraum
- Schlafzimmer und Kinderzimmer mit extra großen Fenstern, mit viel Tageslicht sorgen für eine freundliche und helle Atmosphäre
- Drittes Zimmer in angenehmer Größe ? perfekt nutzbar als Kinderzimmer oder als Büro
- Badezimmer mit Badewanne
- Kellerabteil inklusive
- Beliebter Tiefgaragen-Stellplatz mitten in der Stadt (Duplex-Stellplatz zzgl.)
- Sofort zum Loslegen

## Sonstiges:

- Hausverwaltung: Veronika Seyfert Tannenstraße 9, 90762 Fürth
- Die monatlichen Nebenkosten betragen 297,37 EUR, davon sind 251,35,- EUR auf den Mieter umlagefähig (Abrechnung 2022)
- Tiefgarage: 14,62 EUR monatlich, 9,37 EUR umlagefähig
- Der Rücklagenstand betrug zum 31.12.22 für den Wohnkomplex 82.904,89 EUR, anteilig 5.771,95 EUR Wohnung, 497,85 EUR Tiefgarage

## Energetische Werte:

- V, Gas, 98,6 kWh, Klasse D, Baujahr1997

Fazit: Wer eine 3-Zimmer Wohnung in zentraler und dennoch ruhiger Lage von Fürth sucht, den Charme und die kulturellen Möglichkeiten schätzt, und eine gute Anbindung sucht, hat jetzt eine seltene Gelegenheit!

"Sie entscheiden ? wir kümmern uns um den Rest!"

**Verkaufspreis: 230.000,00 €**

Provision: 3,57 % inkl. ges. MwSt.  
aus dem Kaufpreis

### Angaben zum Objekt:

Nr: A5270  
PLZ: 90762  
Ort: Fürth

### Ausstattung

Garage  
Einbauküche  
Fliesen  
Badewanne

### Daten

Baujahr: 1997  
Anzahl Zimmer: 3.0  
Anzahl Schlafzimmer: 2  
Anzahl Bäder: 1

### Flächen

Wohnfläche: 79.77 m<sup>2</sup>

### Lage

Die Lage:

- Lage die überzeugt: Mitten im Zentrum und dennoch ruhig gelegen
- Hervorragende Anbindung an dem öffentlichen Nahverkehr
- U-Bahn in direkter Nähe (300 m)
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte in direkter Umgebung
- Fußgängerzone in unmittelbarer Nähe
- Kultur, Gastronomie und diverse Freizeitmöglichkeiten schnell erreichbar
- Schnelle Anbindung an Nürnberg und Erlangen
- Freizeit und Erholung im nahen Südstadtpark



...und dennoch ruhig gelegen



Geschützter Balkon



Wohnzimmer mit Zugang zu Küche und Balkon



Großzügig und hell



Die Küche



Mit Abstellraum



Schlafzimmer mit extra großen Fenstern



Kind/Büro - hell und freundlich



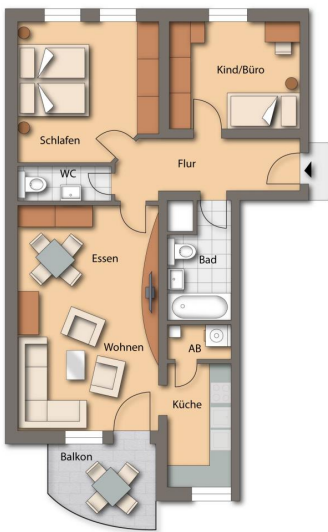
Das Badezimmer



Die Diele



Das Gäste-WC



Grundriss