



## 90762 Fürth

Schöner Wohnen ...  
mit herrlichem Blick zur Uferpromenade



**240.000 €**

Kaufpreis

**64,3 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**68,3 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**2**

Zimmer



PETER HÜFNER IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

**Peter Hüfner Immobilien**

Barbara Heidrich

Tel.: +49 911 777711

[b.heidrich@huefner-immobilien.de](mailto:b.heidrich@huefner-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	64,3 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	4 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	68,3 m <sup>2</sup>
Zimmer	2

### Allgemeine Infos

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

### Preise & Kosten

Kaufpreis	240.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1985
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1985
---------	------



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### Bad

Wanne ✓

Fenster ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

Laminat ✓

### Befeuerung

Gas ✓

### unterkellert

unterkellert ja



## Beschreibung

Die Wohnung ist einfach ein Traum ...

Sie liegt im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit herrlichem Blick zum Rednitzgrund.

Mit dem Aufzug gelangen Sie bequem in den 4. Stock.

Die Wohnung verfügt über eine stattliche Wohnfläche von ca. 64,3 m<sup>2</sup>, unterteilt in 2 angenehm helle Zimmer, Diele, Küche, Tageslichtbad und Loggia.

In den letzten Jahren wurden einige Renovierungen durchgeführt:

z. B.:

Fassadenanstrich, Lift erneuert

Dachbodendämmung ca. 10/2025

neue Türsprechanlage ca. 10/2025

neue Isolierglasfenster in Kunststoffausführung (ca. 08/2025)

Tageslichtbad mit Wanne, Waschtisch mit Unterschrank, Handtuchheizkörper und WC (ca. 1998)

Die Wohnung wurde seit 10 Jahren vom Eigentümer bewohnt und ist seitdem immer äußerst gepflegt worden.

Somit präsentiert sich Ihnen die Wohnung in einem sehr guten Zustand mit einer genialen Aufteilung:

Diele ca. 6,7 m<sup>3</sup>

Küche ca. 5,9 m<sup>2</sup>

Tageslichtbad ca. 4,2 m<sup>2</sup>

großes Wohnzimmer ca. 26,5 m<sup>2</sup> mit Zugang zur Loggia

geräumiges Schlafzimmer mit ca. 17,3

die schöne Loggia mit ca. 7,4 m<sup>2</sup>

Die weitere Ausstattung:

massive Bauweise in hochwertiger Ausführung

bequem mit dem Aufzug vom Hochparterre bis zu den Wohnetagen

sehr gute Raumaufteilung

alle Räume sind von der Diele aus zu begehen

angenehm helle Räume

große Fensterflächen

geräumiges Schlafzimmer mit Blick ins Grüne

Schiebetür zur Küche

WM- Anschluss in der Küche

Einbauküche (ohne Waschmaschine und Kühlschrank)

Bodenbeläge:

hochwertiger Laminatbodenbelag in allen Wohnräumen und Diele (ca. 2015 erneuert)

Fliesenboden im Sanitärbereich und in der Küche

Flachheizkörper

neue Blockheizkraftwerke (BHKW)

Zentralheizung mit Warmwasserversorgung

Hausmeisterservice und Winterdienst

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil.

Sie haben die Möglichkeit einen KFZ- Stellplatz in der Duplex-Garage ( oben ) dazu zu erwerben.

Der Kaufpreis hierfür beträgt: EUR 17.000,00



## Lage

idyllisch und zentrumsnah -  
Nähe Stadthalle und Rednitzauen -  
ca. 7 Gehminuten zur Fußgängerzone und ca. 2 Gehminuten zur U- Bahnstation.

Die Wohngegend bietet wegen ihrer Nähe zu den idyllischen Rednitzauen eine gute Wohnqualität mit Flair.

Ein Domizil mit guter Rundumversorgung und dem Vorteil der kurzen Wege:  
Bäcker, Fachgeschäfte, Discounter sowie Ärzte, Post und Banken erreichen Sie in wenigen Minuten bequem zu Fuß.

## Sonstige Angaben

Sie haben die Möglichkeit einen KFZ- Stellplatz in der Duplex-Garage ( oben ) dazu zu erwerben.  
Der Kaufpreis hierfür beträgt: EUR 17.000,00

Energieverbrauchsausweis vom 21. 08. 2018 mit folgenden Angaben: V, Gas, 119,3 kWh, Baujahr  
Gebäude 1985, Baujahr Wärmeerzeuger 2005, D

Die monatliche Hausgeldvorauszahlung für die Wohnung beträgt ca. 295,00 EUR inkl. Heizung (ca.  
EUR 87,00) Verwalter (ca. EUR 29,57)  
Rücklagenzuführung (ca. EUR 66,95)

Die jährliche Hausgeldvorauszahlung für die Wohnung beträgt ca. EUR 3.540,00, davon umlagefähig  
ca. EUR 2.073,30,  
nicht umlagefähig ca. EUR 663,30, Rücklagenzuführung ca. EUR 803,40.

Die monatliche Hausgeldvorauszahlung für die Duplex-Garage beträgt ca. 22,00 EUR inkl. Verwalter  
(ca. EUR 3,97)  
Rücklagenzuführung (ca. EUR 11,58)

Die jährliche Hausgeldvorauszahlung für die Duplex-Garage beträgt ca. EUR 264, davon  
umlagefähig ca. EUR 77,51, nicht umlagefähig ca. EUR 47,60, Rücklagenzuführung ca. EUR 138,89

Besonders zu erwähnen ist, dass die Eigentümergemeinschaft sehr ordentlich verwaltet wird. Allein  
der Gesamtrücklagenstand vom 31.12.2024 beträgt ca. EUR 90.414,79 d. h. anteilig für die Wohnung  
ca. EUR 3.228,42.





























