



90763 Fürth

Exklusive 2-Zimmerwohnung mit Loggia in Fürth



275.000 €

Kaufpreis

72,75 m²

Wohnfläche

1647 m²

Grundstücksfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Domizil GmbH

Nico Fischer

Tel.: 09119777529

fischer@berlet-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	72,75 m²
Grundstücksfläche	1.647 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Loggia	1
Balkon / Terrassenfläche	20,18 m²
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	275.000 €
Kaltmiete	580 €
Warmmiete	890 €
Nebenkosten	280 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	331,42 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Courtage-Hinweis	3,57 % inkl.



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	19.06.2019
gültig bis	18.06.2029
Baujahr (Haus)	2008
Energieverbrauchskennwert	64
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

Zustand

Baujahr	2008
letzte Modernisierung	2008
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
barrierefrei	✓
Abstellraum	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befuerung

Gas	✓
-----	---

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Beschreibung zur Ausstattung

Die Küche ist Eigentum der Mieter und wird somit nicht mit verkauft.



Beschreibung

Diese charmante Etagenwohnung bietet eine hervorragende Gelegenheit für Kapitalanleger oder Eigennutzer. Mit einer Wohnfläche von 72,75 m² im 4. Obergeschoss eines gepflegten Gebäudes mit insgesamt 5 Etagen, überzeugt diese Immobilie durch ihre durchdachte Raumaufteilung und praktische Ausstattung.

Die Wohnung verfügt über 2 Zimmer, darunter ein geräumiges Schlafzimmer und ein vielseitig nutzbares Wohnzimmer. Das moderne Badezimmer ist sowohl mit einer Dusche als auch einer Badewanne ausgestattet und bietet Komfort für den Alltag. Die Böden sind mit einer Kombination aus hochwertigem Parkett und Fliesen versehen, was für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt.

Diese außergewöhnliche Immobilie befindet sich im vierten Stock des ehemaligen Carrera-Werkgebäudes welches im Jahr 2008 kernsaniert und in moderne Wohnungen mit Loftcharakter umgewandelt wurde.

Über den Aufzug erreichen Sie bequem die Wohnung und gelangen zunächst in den großzügigen Eingangsbereich, welcher genügend Platz für eine Garderobe bietet.

Ein geräumiger Keller und ein Hauswirtschaftsraum in der Wohnung bieten ausreichend Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände. Zudem gehört zur Wohnung ein praktischer Außenstellplatz im Innenhof.

Hausgeld:

Hausgeld pro Monat laut Wirtschaftsplan 2025:

Umlagefähig:	298,22 €
nicht umlagefähig:	32,88 €
Rücklagenzuführung:	57,58 €
Gesamt:	389,00 €

Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:

260.000,00 € für die Wohnung
15.000,00 € für den Außenstellplatz

Die Wohnung ist derzeit vermietet, kann jedoch nach vorheriger Absprache mit dem Mieter besichtigt werden.

Genießen Sie modernen Wohnkomfort und eine hervorragende Lage mit tollem Ausblick – perfekt für Singles, Paare oder auch Kapitalanleger. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Lage

Flößaustraße 128 in der Fürther Südstadt.

Aufgrund der sehr zentralen Lage sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs innerhalb von nur ca. 5 Minuten fußläufig zu erreichen.

Die Anbindung ans öffentliche Verkehrsnetz wird durch die Bushaltestellen Sonnenstraße (Linien 177/179/N18) und Ritterstraße (Linien 173/174), sowie die U-Bahn Haltestelle Jakobinenstraße (Linie U1) gewährleistet. Der Fürther Bahnhof ist innerhalb von ca. 15 Minuten mit den öffentlichen



Verkehrsmitteln zu erreichen. Vom Bahnhof aus kann man bequem nach Erlangen pendeln.

Einkaufsmöglichkeiten sind, aufgrund des Phönix-Centers, welches 10 Minuten fußläufig entfernt ist, gegeben.

Dort befinden sich z.B. Kulinarikwelten Edeka Stengel, Sparkassenautomat und etliche weitere Geschäfte.

Rund um die Flößbaustraße gibt es viele nette Restaurants oder Imbisse, wie z.B. Osteria da Michele, ThaiSoul, Pizzeria Leo, Gaststätte zum Adler, Caprese oder Hiro Sakao. Für die frisch gebackenen Brötchen können Sie bequem die "Hausbäckerei" Brothaus besuchen, welche sich direkt am Gebäude befindet.

Zur Entspannung und zum verweilen lädt der fast angrenzende Südstadtpark ein. Dieser bietet Ihnen, abgesehen vom Erholungsfaktor, einige Freizeitbeschäftigungsmöglichkeiten.

Da das Fitnessstudio "Fitstar" innerhalb 2-Minuten zu Fuß zu erreichen ist können Sie selbst im Winter Ihren sportlichen Aktivitäten nachgehen.













