



## 90768 Fürth

# 4 Zimmer- Wohnung mit großem Balkon ... Ein Ort zum Entspannen ...



**349.000 €**

Kaufpreis

**98 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4**

Zimmer



### 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 | 98 m <sup>2</sup> |
| Zimmer     | 4                 |

### Preise & Kosten

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Kaufpreis       | 349.000 €         |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. ges. |

### Energieausweis

|                |      |
|----------------|------|
| Baujahr (Haus) | 1991 |
|----------------|------|

### Allgemeine Infos

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

### Zustand

|         |      |
|---------|------|
| Baujahr | 1991 |
|---------|------|



## Ausstattung

### Allgemein

Abstellraum ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

### Befeuerung

Gas ✓



## Beschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um eine attraktive Wohnung mit 4 Zimmern und einem großen Balkon.

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss ( ohne Aufzug ) eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit folgender Aufteilung:

Diele ca. 8,2 m<sup>2</sup>  
Wohn- Esszimmer ca. 27,3 m<sup>2</sup>  
Küche ca. 10,2 m<sup>2</sup>  
Schlafzimmer ca. 15,1 m<sup>2</sup>  
Kinderzimmer ca. 14,1 m<sup>2</sup>  
Arbeitszimmer ca. 7,8 m<sup>2</sup>  
Bad ca. 6,5 m<sup>2</sup>  
separates WC ca. 1,8 m<sup>2</sup>  
Abstellraum ca. 1,2 m<sup>2</sup>

Flur ca. 2,3 m<sup>2</sup>  
großer Eckbalkon ca. 14 m<sup>2</sup>

Die Ausstattung:

massive Bauweise in hochwertiger Ausführung  
sehr gute Raumaufteilung  
alle Räume sind vom Flur aus zu begehen  
große Fensterflächen  
Isolierglasfenster in Naturholzausführung  
dekorative Marmorfensterbänke  
helles Wohn- / Esszimmer mit Zugang zum Balkon  
große Küche mit sonnigem Essplatz  
Einbauküche mit Marken- Elektrogeräten ( kann ggf. übernommen werden )  
Bad mit Wanne, Dusche, Waschbecken und WM- bzw. WT- Anschluss

Bodenbeläge:  
hochwertiger Vinylbodenbelag in allen Wohnräumen, Diele und Flur ( 2017 erneuert )  
Fliesenboden im Sanitärbereich, PVC in der Küche,

und das Highlight:  
ein sonniger, sightgeschützter, großer Eckbalkon

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil

neue Gas- Zentralheizung ( 2022 )  
Türsprechanlage  
Fahrradraum  
Trockenraum  
Hausmeisterservice und Winterdienst  
schön angelegte, pflegeleichte Außenanlagen

Sie haben die Möglichkeit, ein großer KFZ- Stellplatz in der Tiefgarage dazu zu erwerben.  
Der Kaufpreis hierfür beträgt EUR 28.000,00

## Lage



im Stadtteil Burgfarrnbach -  
in begehrter Wohnlage -

Ein Domizil mit guter Rundumversorgung und dem Vorteil der kurzen Wege: alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Praxen, Apotheke, Kindergarten, Bus und S-Bahnhaltestelle etc. sind in wenigen Minuten bequem zu Fuß zu erreichen –  
mit sehr guter Anbindung an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz –  
über die Südwesttangente kommen Sie schnell und bequem in die Zentren von Nürnberg, Fürth und Erlangen.

Das naturnahe Umfeld bietet Ihnen Wohnen im Grünen innerhalb der Stadtgrenze. Ideal für Wanderer und Radfahrer ist der Farrnbachgrund und der Europakanal. Bequem und fast ohne Ampeln können Sie nach Fürth, Erlangen oder Nürnberg radeln.

Sportvereine bieten vielfältige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung –

## Sonstige Angaben

---

Energieverbrauchsausweis vom 11. August 2020 mit folgenden Daten: V, von 105,6 kWh/m<sup>2</sup>, Gas, Bj. 1990, Bj. Anlagentechnik 1990, 20 Wohneinheiten, D



























