90766 Fürth

Dachgeschosswohnung mit Gartenanteil und gräumigen Hobbyraum

199.000 €
Kaufpreis

89,28 m²
Wohnfläche

45 m²
Nutzfläche

3
Zimmer

RE/MAX Servicepartner

Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Immobilien
Claus Hertel
Tel.: 004991125522822
claus.hertel@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	89,28 m²
Nutzfläche	45 m²
Zimmer	3
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	199.000 €
Hausgeld	210 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1973

Zustand

Baujahr	1973
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Küche	
Einbauküche	✓

Heizungsart	
Zentralheizung	✓

Befeuerung	
Öl	✓

Stellplatzart	
Carport	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Die Wohnung im 2.OG bietet:
- einen gut geschnittenen ca. 89m² großen Grundriss mit Flur als zentraler Verteiler
- Balkon in Südwest-Richtung und vom Wohn-/Esszimmer aus zugänglich
- geflieste Küche mit Einbauküche mit Ober- und Unterschränken, Herd mit Cerankochfeld
- im Jahr 2005 neue Dachflächenfenster (Velux) und 2010 das große Fensterelement zum Balkon erneuert
- Parkettböden in allen Wohnräumen

Zwei Bäder:
- eins mit Dusche, WC, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss
- das andere mit Waschtisch und Badewanne
- beide Bäder verfügen über ein Fenster

Der Zugang zum Bad mit Wanne und der eines weiteren Zimmers befindet sich vor der Wohnungseingangstür rechts und links. Hier sind Sie aber trotzdem allein und ungestört für sich.

Zum Ihrem Kelleranteil gehört:

- ein weiteres Badezimmer mit Dusche, WC und Waschtisch (renovierungsbedürftig)
- ein weiterer Raum, der aktuell als Küche dient
- ein großer Hobbyraum, auch als Gästezimmer nutzbar
- jeder dieser drei Räume verfügt über Fenster
- ein normales Kellerabteil

Für den PKW ist ein Stellplatz unter dem Carport vorgesehen.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von der angebotenen Wohnung.

Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360° Rundgang als Download Link zugeschickt.

Hier wohnen Sie in einem gepflegten 3 Familienhaus im 2.OG. Die anderen beiden Wohnungen werden jeweils von den Eigentümern bewohnt. Vor dem Haus haben Sie für Ihr Fahrzeug einen Stellplatz im Carport.
Ein großer Kelleranteil gehört ebenfalls zur Wohnung. Dazu kommt auch noch ein kleiner, ca. 50m² großer Gartenanteil mit einer kleinen gepflasterten Terrasse.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.07.2036.
Baujahr lt. Energieausweis: 1973
Endenergieverbrauch beträgt 73,3 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl
Die Energieeffizienzklasse ist "B".

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsberater. Wir können Ihnen aufgrund dieser Zusatzqualifikation bei Fragen zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen kompetente Auskünfte erteilen.
Dies beginnt bei einer einfachen Handwerkerempfehlung und geht bis zur Erstellung kompletter Bauablaufpläne einschließlich verbindlicher Kostenermittlung und Fördermittelservice. Nutzen Sie unser KnowHow und unsere Bau-Netzwerke zu Ihrem geldwerten Vorteil !

Lage

Die Wohnung befindet sich in Fürth in einem gewachsenen, überwiegend wohngeprägten Umfeld. Die Lage verbindet die Vorteile eines etablierten Wohnstandorts mit einer guten Erreichbarkeit der Fürther Innenstadt und der umliegenden Stadtteile.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, gastronomische Angebote sowie verschiedene Einrichtungen für Familien und den täglichen Bedarf befinden sich in der näheren Umgebung. Auch Schulen, Kindertagesstätten und weitere Einrichtungen des öffentlichen Lebens sind gut erreichbar.

Durch die Einbindung in das örtliche Verkehrsnetz besteht eine gute Anbindung an die zentralen Bereiche Fürths. Auch die benachbarten Städte Nürnberg und Erlangen sind mit dem Auto sowie über den öffentlichen Personennahverkehr gut erreichbar. Bushaltestellen und weitere öffentliche Verkehrsmittel stehen im näheren Umfeld zur Verfügung.

Für Erholung und Freizeit bieten sich verschiedene Grün- und Freiflächen im Fürther Stadtgebiet an. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zu den vielfältigen Angeboten der Stadt, von Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie bis hin zu Kultur, Freizeit und Nahversorgung.

Damit eignet sich der Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.7.2036.
Endenergieverbrauch beträgt 73.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

****
Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.
Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.
Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: patricia.potrafke@remax.de

****
Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang.
LEBENSRÄUME, LEBENSTRÄUME. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verliebungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!
Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX – Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX
Stein-Nürnberg-Fürth
Schwabach-Ansbach
Küche
8.03 m²
Bad mit DU
5.36 m²
Bad m. Wann
4.42 m²
Diele
Balkon 25%
1.05 (4.2) m²
Diele
6.87 m²
Wohnzimmer
28.89 m²
Schlafzimmer
17.41 m²
Zimmer
19.48 m²
Wohnfläche(1)
89.27 m²
(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).
Reduzierte Kopffreiheit
Unter 1 m
Unter 2 m
Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche
Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.
N
W
E
S
Etage 1
RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

Capital
MAKLER-KOMPASS
WOHNEN
Top Makler Nürnberg
Höchstnote für
REMAX Servicepartner
Quelle: IIB Institut
In der Studie: 4.511 Makler
Heft 10/26
Gültig bis: 10/27

BELLEVUE
Best Property
Agents
2026
RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX

In Immobilien weltweit die Nummer 1

Sie kennen jemanden, der eine Immobilie zu vermieten oder verkaufen hat?

Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.

Rufen Sie uns an.

Tel. 0171 / 58 79 963

RE/MAX Immobilien
Claus Hertel
Hauptstraße 11, 90547 Stein
remax-hertel.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion