



**90768 Fürth**

# Bezugsfreie 3 - Zimmer Wohnung in Fürth - Dambach



**255.000 €**

Kaufpreis

**82 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



## Ihr Ansprechpartner

**Domizil GmbH**

Nico Fischer

Tel.: 09119777529

[fischer@berlet-immobilien.de](mailto:fischer@berlet-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	82 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1

### Energieausweis

Art	Bedarf
Aussteldatum	04.06.2026
gültig bis	03.06.2036
Baujahr (Haus)	1972
Primär-Energieträger	KWK fossil
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	137

### Preise & Kosten

Kaufpreis	255.000 €
Hausgeld	330 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Courtage-Hinweis	3,57 % inkl.

### Allgemeine Infos

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

### Zustand

Baujahr	1972
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Heizungsart

Fernwärme	✓
-----------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Bad

Wanne	✓
-------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Teppich	✓

### Fahrstuhl

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

### unterkellert

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



## Beschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss eines fünfstöckigen Wohnhauses in Fürth bietet auf 82 m<sup>2</sup> eine solide Grundlage für Ihr neues Zuhause. Die Wohnung präsentiert sich in einem ordentlichen Zustand und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung.

Die Böden sind je nach Bereich mit pflegeleichten Fliesen oder behaglich wirkendem Teppichboden ausgestattet. Ein separates Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil sowie ein Abstellraum, die ausreichend Stauraum für Fahrräder, Saisonware und weitere Gegenstände bieten. Eine Garage rundet das Angebot ab und sichert Ihnen einen komfortablen Stellplatz direkt am Haus. Dank des vorhandenen Aufzugs sind alle Etagen bequem und barrierefrei erreichbar.

Zu den Highlights dieser Immobilie gehören:

- Eine Garage für Ihr Fahrzeug
- Ein Aufzug, der Ihnen den Zugang zu Ihrer Wohnung erleichtert
- Ein eigener Kellerraum für zusätzlichen Stauraum
- neue Fernwärmeübergabestation, welche 2025 in Betrieb genommen worden ist
- das Objekt ist derzeit nicht vermietet und kann somit flexible genutzt werden

Das Hausgeld beträgt gemäß dem Wirtschaftsplan 2026 330,00 €, was die Instandhaltung des Gebäudes und die Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen abdeckt.

## Lage

Fürth überzeugt mit einer hervorragenden Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die nächste Haltestelle ist bequem in nur 4 Gehminuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle und unkomplizierte Mobilität im Alltag. Der Hauptbahnhof ist in lediglich 1 Minute Fahrzeit erreichbar und bietet Ihnen optimale Verbindungen in alle Richtungen. Der internationale Flughafen Nürnberg ist in rund 26 Fahrminuten bequem zu erreichen und macht diese Lage auch für Vielreisende besonders attraktiv.

Fürth selbst ist eine lebendige Stadt mit einer charmanten Altstadt, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Kulturangeboten. Die Nähe zur Metropole Nürnberg eröffnet zusätzlich ein breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und Arbeitgebern. Gleichzeitig profitieren Sie von den Vorzügen einer überschaubaren Stadt mit hohem Wohnkomfort und einem angenehmen Stadtfliar.

































