## 90765 Fürth

# IMMO KUBE! 3 Zi.-Terrassenwohnung mit Einzelgarage& Wiesengrundblick in Fürth-Nordstadt

**344.900 €**
Kaufpreis

**95 m²**
Wohnfläche

**3,5**
Zimmer

### Ihr Ansprechpartner

**Immobilien Kube GmbH**
Andrea Reichl
Tel.: 091114887217
info@immobilien-kube.de

### Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 95 m² |
| Zimmer | 3,5 |
| Balkone / Terrassen | 1 |
| Stellplätze | 1 |

### Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 344.900 € |
| Heizkosten | 77,41 € |
| Hausgeld | 277,82 € |
| provisionspflichtig | ✓ |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. |
| Courtage-Hinweis | Die Provision ist |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Verbrauch |
| Ausstelldatum | 22.02.2021 |
| gültig bis | 21.02.2031 |
| mit Warmwasser | ✓ |
| Baujahr (Haus) | 1981 |
| Gebäudeart | Wohngebäude |
| Energieverbrauchkennwert | 123.9 |
| Primär-Energieträger | Gas |
| Wertklasse | D |

## Allgemeine Infos

| | |
|---|---|
| verfügbar ab | Das Objekt ist |
| vermietet | ✓ |

## Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 1981 |
| letzte Modernisierung | 2017 |
| Zustand | gepflegt |

## Ausstattung

### Allgemein

| | |
|---|---|
| Abstellraum | ✓ |
| Gäste-WC | ✓ |

### Bodenbelag

| | |
|---|---|
| Fliesen | ✓ |
| Laminat | ✓ |

### unterkellert

| | |
|---|---|
| unterkellert | ja |

### Bad

| | |
|---|---|
| Wanne | ✓ |
| Dusche | ✓ |

### Befeuerung

| | |
|---|---|
| Gas | ✓ |

### Stellplatzart

| | |
|---|---|
| Garage | ✓ |

### Beschreibung zur Ausstattung

- Einbauküche inklusive Elektrogeräten (im Kaufpreis enthalten)
- Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- Spiegelschrank im Badezimmer
- separates Gäste-WC
- großzügige Sonnenterrasse mit eigenem Wasseranschluss
- 2 Markisen
- Laminatboden im Wohnbereich
- Fliesen in Küche, Badezimmer und Gäste-WC
- praktischer Abstellraum
- zweifach verglaste Kunststoffisofenster mit Rollläden
- Fliegengitter am Terrassenausgang
- Gaszentralheizung
- abschließbare Einzelgarage (zzgl. 15.000 €)
- optional TG-Stellplatz im gegenüberliegenden Wohnhaus (Preis auf Anfrage)
- separates Kellerabteil
- gemeinschaftlicher Fahrradraum

## Beschreibung

Wir bitten um Verständnis, dass ein Exposé nur mit vollständigem Namen, korrekter postalischer Adresse, Telefonnummer sowie E-Mail-Adresse übersandt werden darf.

Wussten Sie von der derzeitigen Zinsdelle und profitieren schon von dem aktuell niedrigerem Zinssatz?

Sichern Sie sich direkt ein Angebot unseres Finanzierungspartners:

Telefon: 08002385-544
oder unter: www.psd-nuernberg.de/baufinanzierung

Diese modern geschnittene 3,5 Zimmerwohnung eines 1981 erbauten Mehrfamilienhauses betreten Sie ebenerdig und befinden sich aufgrund der Hanglage des Gebäudes bereits im 1. Obergeschoss.

Bereits beim Betreten empfängt Sie eine praktische Diele, von der aus sich die Räume der Wohnung harmonisch erschließen. Rechterhand befindet sich die Einbauküche mit allen wichtigen Elektrogeräten und ausreichend Platz, um mit Freude für Familie und Freunde zu kochen. Direkt anschließend lädt eine gemütliche Essecke zum gemeinsamen Genießen ein, mit schönem Blick auf die großzügige Terrasse und ins Grüne.

Von der Küche gelangen Sie direkt in das Herzstück der Wohnung, das weitläufige und lichtdurchflutete Wohnzimmer. Große, bodentiefe Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine offene, freundliche Wohnatmosphäre. Der direkte Zugang zur Sonnenterrasse und der wunderschöne Blick in den angrenzenden Park verleihen diesem Raum seinen ganz besonderen Charakter.

Ob entspannte Familienabende, ein gutes Buch auf dem Sofa oder gesellige Stunden mit Freunden, dieser großzügige Wohnbereich bietet viel Raum zum Leben und wird schnell zum Mittelpunkt Ihres neuen Zuhauses.

Ein kleiner Flur führt in den ruhigeren, privaten Bereich der Wohnung. Zentral befindet sich ein praktischer Ankleideraum, der zusätzlichen Stauraum schafft. Rechterhand erwartet Sie das moderne Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche. Auf der gegenüberliegenden Seite liegt das Schlafzimmer, das ebenfalls einen direkten Zugang zur Sonnenterrasse bietet. Hier können Sie zur Ruhe kommen und mit einem Blick ins Grüne in den Tag starten.

Ein weiteres Zimmer lässt sich flexibel als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer nutzen und passt sich damit ganz Ihren persönlichen Bedürfnissen an. Ein separates Gäste-WC ergänzt die komfortable Raumaufteilung.

Das besondere Highlight der Wohnung ist die großzügige Sonnenterrasse. Sie erweitert den Wohnraum nach draußen und bietet einen wunderbaren Platz für entspannte Stunden an der frischen Luft. Genießen Sie hier Ihren ersten Kaffee am Morgen, den Blick in den Park oder lassen Sie am Abend bei einem Glas Wein den Tag in ruhiger Atmosphäre ausklingen.

Eine abschließbare Einzelgarage sowie ein eigener Kellerraum runden dieses attraktive Wohnangebot ab.

Die Wohnung ist seit dem 01.06.2019 an einen solventen Mieter vermietet.

Folgende Modernisierungen wurden bereits vorgenommen:

- 2017: Badezimmer
- 2017: Gäste-WC

- 2016: Erneuerung des Brenners der Zentralheizung
- 2016: Laminatböden im Wohnbereich
- teilweise 2-fach Verglasung im Wohnbereich erneuert

Highlight:

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Sonnenterrasse, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Ebenso reizvoll ist die unmittelbar angrenzende Parkanlage mit Minigolfplatz, ideal für ausgedehnte Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder eine kleine Auszeit im Grünen. So verbindet diese Wohnung komfortables Wohnen auf besondere Weise mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert direkt vor der Haustür.

Fazit:

Eine Wohnung für alle, die großzügiges und komfortables Wohnen mit viel Licht, einem durchdachten Grundriss und einem besonderen Bezug zur Natur verbinden möchten.

## Lage

Die Wohnung überzeugt durch eine attraktive Lage, die Ruhe und Naturnähe mit den Vorzügen des städtischen Lebens auf angenehme Weise verbindet. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen, medizinische Versorgung sowie vielfältige Freizeit- und Kulturangebote befinden sich in komfortabler Nähe.

Für die Dinge des täglichen Bedarfs ist bestens gesorgt. Bäckereien sowie Lebensmittelmärkte wie REWE, ALDI und Lidl befinden sich im näheren Umfeld und sind teilweise bereits innerhalb von etwa 8 Gehminuten beziehungsweise in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Auch kulinarisch hat die Umgebung einiges zu bieten. Die Fürther Altstadt mit ihrem besonderen Flair ist in etwa zehn Gehminuten erreichbar und bietet eine abwechslungsreiche Auswahl an Restaurants, Cafés und Bars. Ob italienische, fränkische oder mediterrane Küche, zahlreiche gastronomische Angebote liegen in fußläufiger Entfernung oder sind innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar. Ein großer Biergarten nur etwa drei Gehminuten entfernt lädt insbesondere in den Sommermonaten zu entspannten Stunden im Grünen ein.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls komfortabel: Die nächste Bushaltestelle liegt nur rund 300 Meter entfernt. Für Berufspendler bietet die Lage zudem eine sehr gute Anbindung an das überregionale Straßennetz. Über die nahegelegene A73 sind Nürnberg und Erlangen schnell erreichbar. Die Verbindung zur A3 eröffnet darüber hinaus kurze Wege in Richtung Würzburg und Regensburg.
Auch für Familien mit Kindern bietet das Wohnumfeld sehr gute Voraussetzungen. Kindergärten sind teilweise innerhalb von etwa fünf bis acht Gehminuten erreichbar. Grundschulen sowie verschiedene weiterführende Schulen befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung und sind mit dem Auto in wenigen Minuten zu erreichen.

Eine gute medizinische Versorgung rundet die Infrastruktur ab. Eine Gemeinschaftspraxis mit hausärztlicher Versorgung befindet sich in fußläufiger Entfernung. Zahlreiche Fachärzte unterschiedlicher Fachrichtungen sind innerhalb von etwa drei bis zehn Fahrminuten erreichbar.

Ein besonderer Vorzug dieser Wohnlage ist der außergewöhnlich hohe Freizeit- und Erholungswert. Direkt angrenzend befindet sich die Friedensanlage mit Grünflächen und Spielmöglichkeiten. Auch Minigolf und weitere Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Der nahegelegene Fürther Wiesengrund eröffnet zusätzliche Möglichkeiten, die Natur zu genießen. Weitläufige Wege laden zu langen Spaziergängen, Joggingrunden und Fahrradtouren ein, ideal für alle, die Bewegung und Erholung gerne in ihren Alltag integrieren.
Gleichzeitig muss auf urbanes und kulturelles Leben keineswegs verzichtet werden. Theater und

Schauspiel, Konzerte, Museen, kleinere Bühnen und Comedy-Veranstaltungen sorgen in Fürth für ein vielseitiges Kulturprogramm.

So vereint diese besondere Lage gleich mehrere Qualitäten: kurze Wege im Alltag, eine gute Verkehrsanbindung, die Nähe zur Fürther Altstadt und zugleich viel Grün und Erholung direkt vor der eigenen Haustür, eine attraktive Kombination für Familien, Paare und Berufspendler gleichermaßen.

Makrolage:

- Einkaufsmöglichkeiten: Bäckereien sowie REWE, ALDI und Lidl in ca. 8 Gehminuten erreichbar
- Fürther Altstadt: bequem fußläufig erreichbar
- Gastronomie: großer Biergarten nur ca. 3 Gehminuten entfernt; italienische, fränkische und mediterrane Restaurants in wenigen Gehminuten erreichbar
- ÖPNV: nächste Bushaltestelle ca. 300 m entfernt
- Autobahnanbindung: schnelle Anbindung an die A73 Richtung Nürnberg, Erlangen und Bamberg sowie an die A3 Richtung Würzburg und Regensburg
- Kindergärten: ca. 5–8 Gehminuten
- Schulen: Grundschule und weiterführende Schulen ca. 10–20 Gehminuten bzw. etwa 5 Fahrminuten
- Ärztliche Versorgung: hausärztliche Gemeinschaftspraxis ca. 12 Gehminuten entfernt; Kinderärzte, Hautärzte, Zahnärzte und weitere Fachärzte in ca. 10 Gehminuten bzw. 3–10 Fahrminuten erreichbar
- Natur & Erholung: Friedensanlage und Fürther Wiesengrund direkt nebenan – ideal für Spaziergänge, Joggen, Radfahren und Freizeit
- Kultur & Unterhaltung: Fürther Schauspielhaus, Konzerte, Museen, Kleinbühnen und Comedy-Angebote in der näheren Umgebung

## Sonstige Angaben

Kaufpreis zzgl. 15.000 € (Garage)

mtl. Hausgeldvorauszahlung: 277,82 €
(inkl. Rücklagenzuführung i.H.v. 46,66 €,
zzgl. Heizkosten i.H.v. 77,41 €)
davon umlagefähig: 239,74 €
nicht umlagefähig: 115,49 €

mtl. Grundabgaben: 14,53 €
(quartalsweise abgerechnet: 58,11€)

Rücklagenstand für diese Einheit zum 31.12.2025: 6.632,49 €

Mieteinnahmen aktuell:
JNM: 11.940 €
Rendite: ca. 3,18 %
RoE: ca. 31,85-fach

Sollten Sie ein ausführliches Exposé anfordern, so überprüfen Sie bitte Ihren Spam-Ordner.

Sie kennen jemanden, der seine Immobilie verkaufen möchte? Für jeden erfolgreich vermittelten Alleinauftrag erhalten Sie von uns eine Prämie von 5% aus der Gesamtprovision. Sie müssen lediglich den Kontakt zum Eigentümer herstellen. Rufen Sie uns einfach an oder schreiben Sie uns eine Mail!

Hinweis zu den Fotos:
Ein Teil der in diesem Exposé verwendeten Fotos wurde digital nachbearbeitet bzw. mithilfe von KI-Technologie optimiert. Dabei wurden unter anderem private Gegenstände entfernt oder Bildbereiche

angepasst, um die Immobilie möglichst klar und ansprechend darzustellen. Dadurch können einzelne Darstellungen geringfügig von der tatsächlichen Situation vor Ort abweichen. Verbindlich sind ausschließlich der Eindruck bei einer Besichtigung sowie die vertraglich vereinbarten Eigenschaften der Immobilie.

Alle Angaben (insbesondere Kaufpreis, Mieteinnahmen, Nebenkosten, Flächen- und Maßangaben) sind gemäß den uns vom Eigentümer erteilten Informationen. Evtl. beigefügte Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu und eignen sich nicht zur Maßentnahme. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtum, Auslassung und Zwischenverkauf vorbehalten. Interessenten ist jegliche Weitergabe der durch uns erteilten Informationen an Dritte ohne unsere schriftliche Zustimmung nicht gestattet. Andernfalls haftet der Interessent bei Vertragsabschluss durch den Dritten schadenersatzpflichtig in Höhe der uns entgangenen Provision. Der Empfänger kann sich nur darauf berufen, von diesem Angebot bereits vorher Kenntnis gehabt zu haben, wenn er dies nach erfolgter Exposézusendung innerhalb von 3 Tagen und ausschließlich schriftlich dem Objektanbieter mitteilt. Die von uns eingestellten Bilder und Texte unterstehen dem Urheberrecht und dürfen ohne unsere ausdrückliche Zustimmung nicht für gewerbliche Zwecke kopiert oder veröffentlicht werden. Immobilien Kube ist für den Verkäufer provisionspflichtig tätig und berechtigt, eine Verkäuferprovision in gleicher Höhe wie eine Käuferprovision zu berechnen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass bei dem Immobilienerwerb die geltenden Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2020) einzuhalten sind. Nähere Informationen sowie eine Beratung erhalten Sie unter anderem bei der Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. (www.verbraucherzentrale-energieberatung.de oder telefonisch unter 0800-809 802 400).

Kooperationspartner der
psd Bank
ivd
UM WELT PAKT BAYERN
IMMOBILIEN
Kube

KI bereinigt

KI bereinigt

KI bereinigt

KI bereinigt

KI bereinigt

KI bereinigt

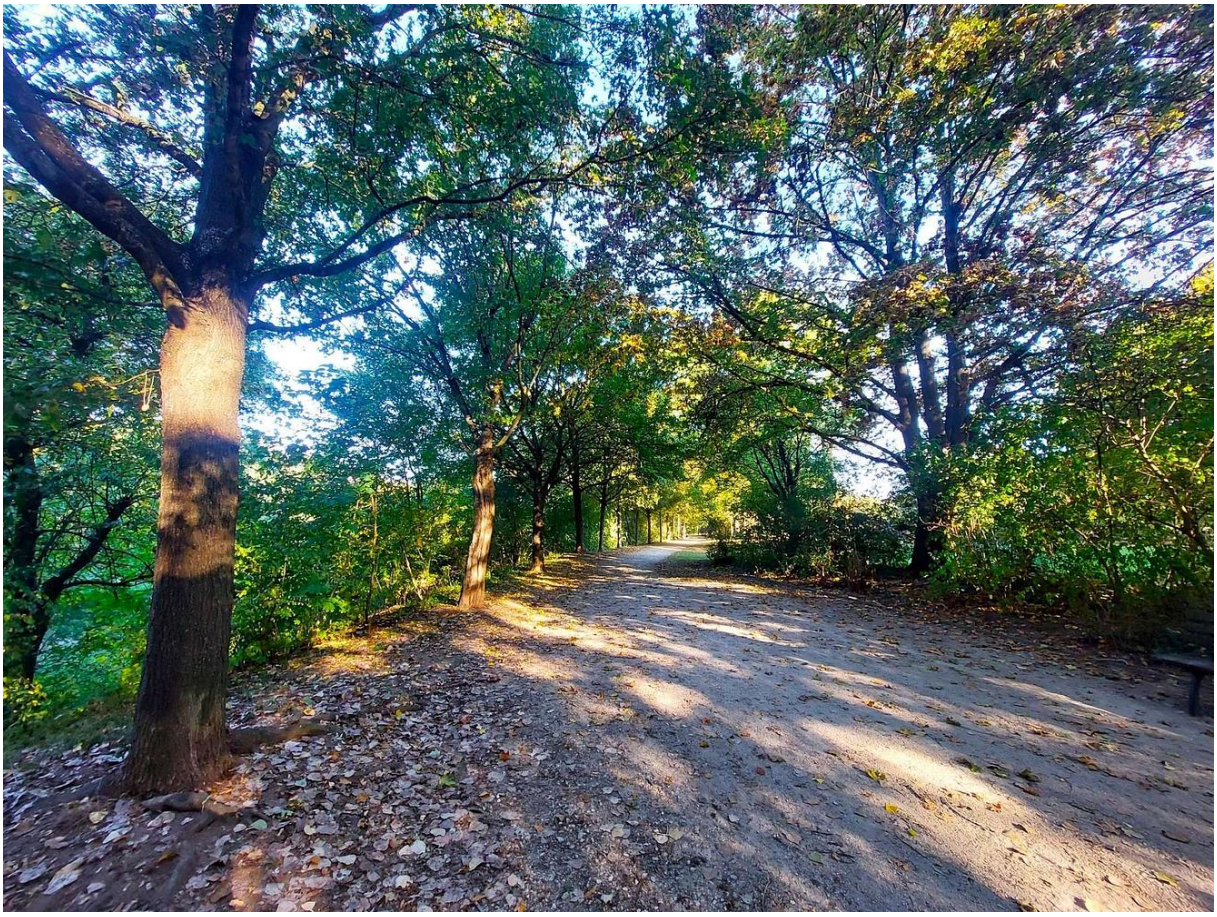
KI bereinigt

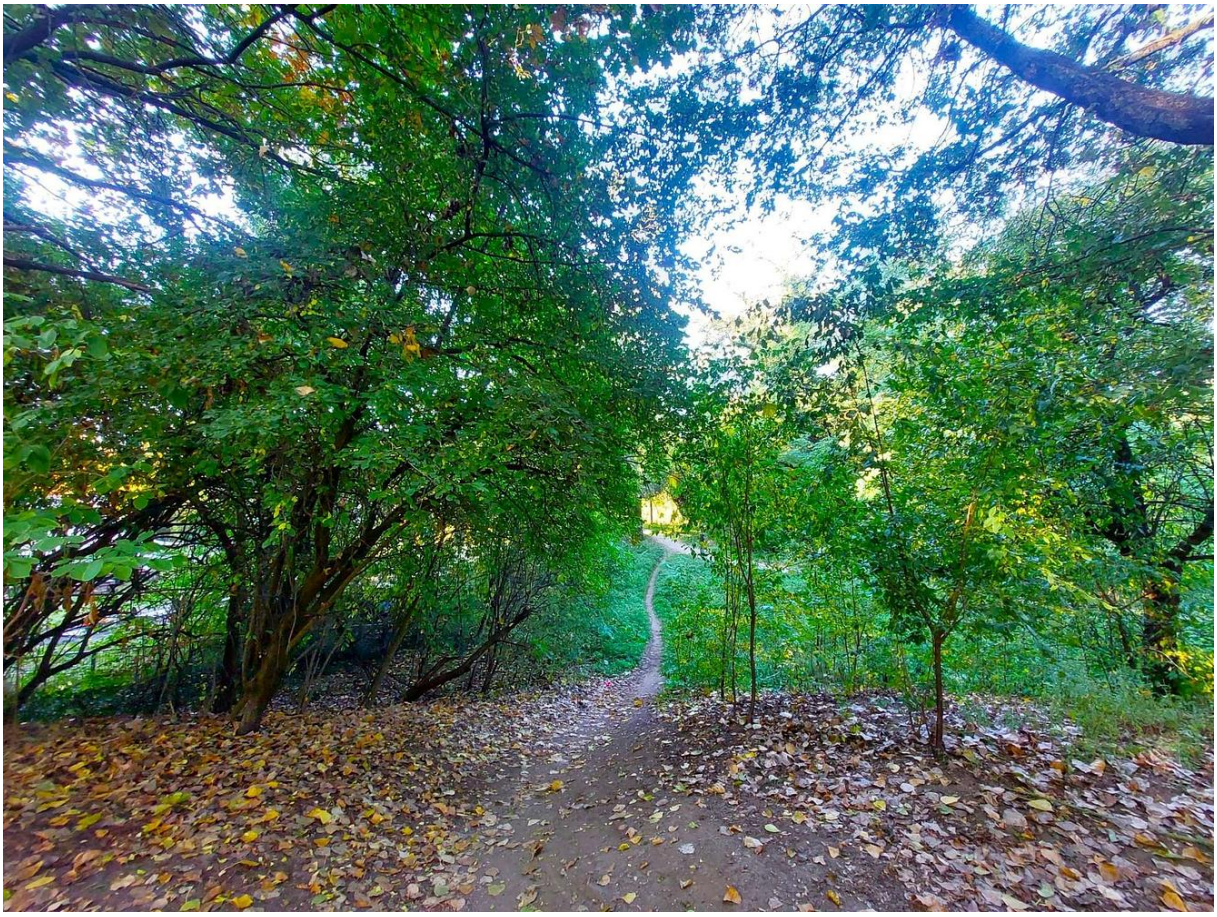
KI bereinigt

KI bereinigt

KI bereinigt

KI bereinigt





Büro
Wohnzimmer
WC
Diele
Terrasse
Küche
Badezimmer
Ankleide
Schlafzimmer
Allzweckraum