

Exposé

Erdgeschosswohnung in Fürth

Gepflegte, gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung nahe Stadtpark



Objekt-Nr. OM-422179

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **179.000 €**

90765 Fürth
Bayern
Deutschland

Baujahr	1906	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	60,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	340 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 60 m² Wohnfläche befindet sich im Erdgeschoss eines charmanten Mehrfamilienhauses in Fürth Poppenreuth / Espan.

Die Wohnung verfügt über ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer zum Innenhof, welches über einen eigenen Flur erreicht wird, eine separate Wohnküche, ein Badezimmer mit Badewanne und Platz für die Waschmaschine.

Beheizt wird das Objekt mittels einer Gas-Zentralheizung. Der Energieausweis vom 24.05.2018 weist einen Energieverbrauch von 127,2 kWh/(m²·a) aus.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und eignet sich somit auch hervorragend als Kapitalanlage. Die Mieteinnahmen pro Jahr betragen etwa 5500€; letzte Mietanpassung erfolgte 05/2025.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Einbauküche

Lage

Die Wohnung liegt in Fürth Poppenreuth / Espan, einem Stadtteil, der eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Ärzten und Schulen bietet.

Die Wiesenstraße ist eine ruhige Wohnstraße mit wenig Verkehr.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut, was schnelle Wege in die Fürther Innenstadt und nach Nürnberg ermöglicht.

Der Stadtpark, nur 300 Meter entfernt, lädt zur Erholung ein und bietet Freizeitmöglichkeiten.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	127,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Flur Eingang



Küche

Exposé - Galerie



Flur Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer, Toilette



Badezimmer, Bad&Waschmaschine

Exposé - Galerie



Hauseingang



Ausgang Innenhof

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie



Garten Grillplatz



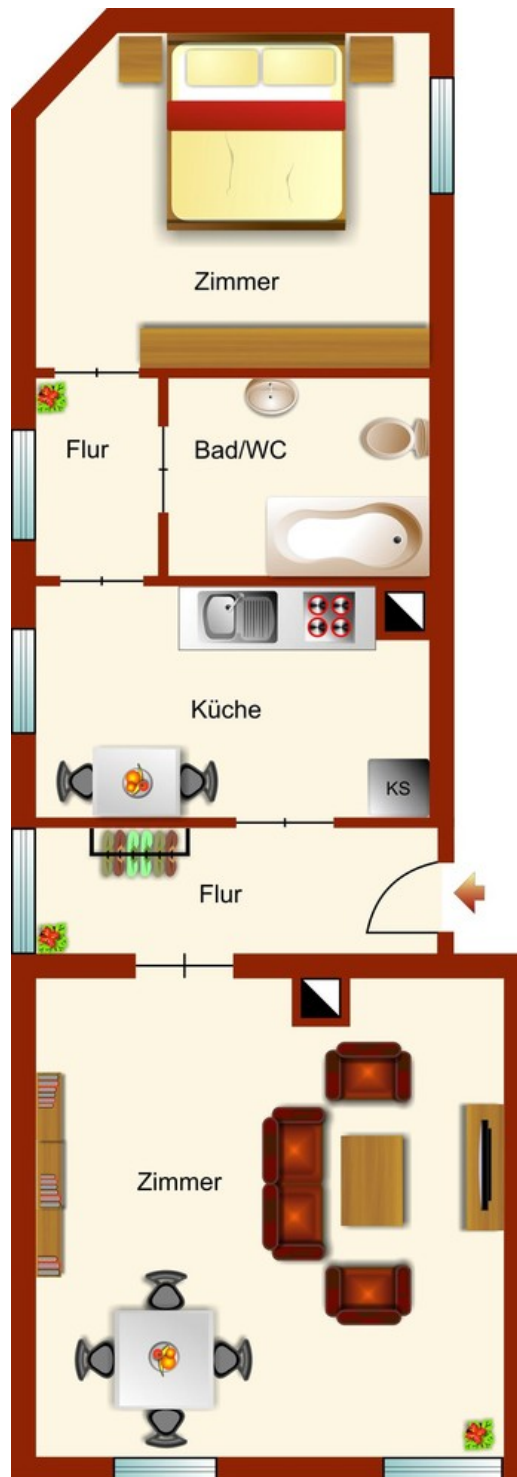
Straße Richtung Heubrücke

Exposé - Galerie



Straße Richtung Stadtpark

Exposé - Grundrisse



Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Gewähr übernommen, der Plan ist nicht zur Maßentnahme geeignet. Einrichtung und Möblierung sind frei erfunden.

Grundriss