

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Fürth

### Gepflegte, gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung nahe Stadtspark



Objekt-Nr. **OM-422179**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **169.000 €**

90765 Fürth  
Bayern  
Deutschland

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

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 60 m<sup>2</sup> 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/(m<sup>2</sup>-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/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie

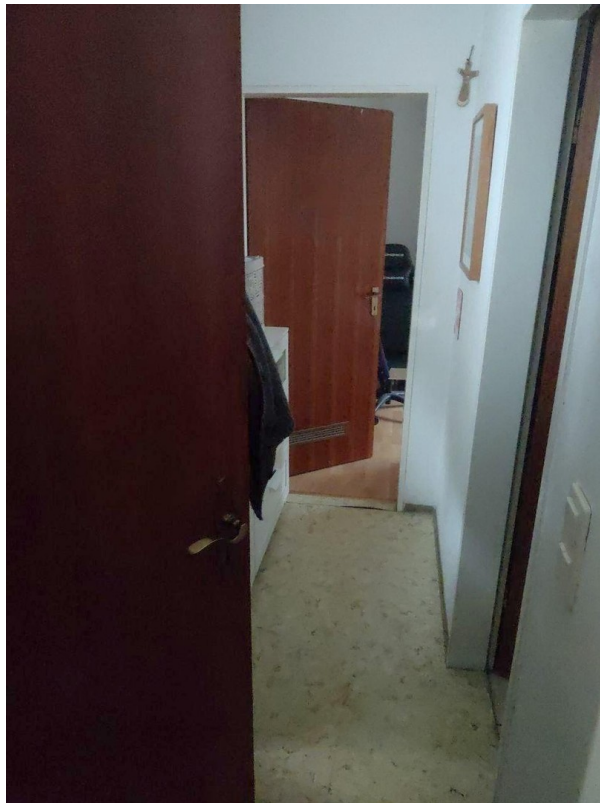


Flur Eingang

# Exposé - Galerie



Küche



Flur Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer, Toilette

# Exposé - Galerie



Badezimmer, Bad&Waschmaschine



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Hausansicht



Ausgang Innenhof

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Garten Grillplatz



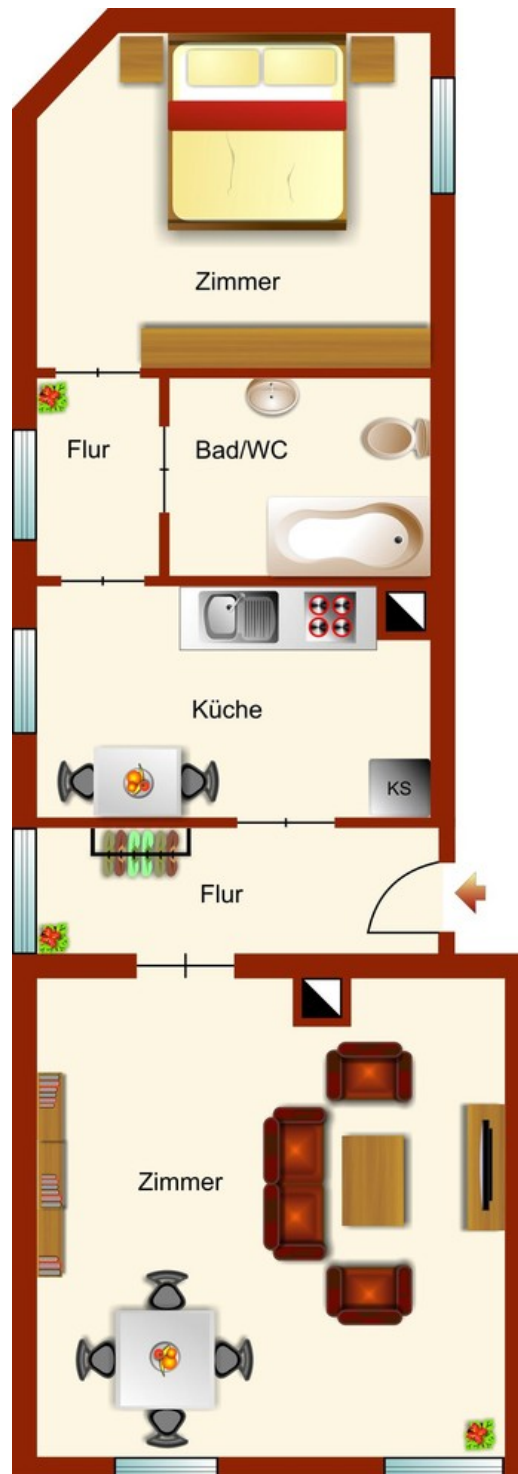
Straße Richtung Heubrücke

# 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